

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Partner

Kim Stavang Olsen

Mobil 976 76 303

E-post kim.olsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.

TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-

Omkostn.: Kr 101 140,-

Total ink omk.: Kr 4 091 140,-

Selger: Rune Svardal

Salgsobjekt: Enebolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1971

BRA-i/BRA Total 182/228 kvm

Tomtstr.: 1438.4 kvm

Soverom: 3

Antall rom: 4

Gnr./bnr. Gnr. 302, bnr. 459

Gnr. 302, bnr. 458

Oppdragsnr.: 1501260014

Stor og innholdsrik enebolig med nydelig utsikt og gode solforhold. Stor garasje.

Velkommen til Sætfjellet 40. Dette er en romslig og innholdsrik enebolig med attraktiv beliggenhet på toppen av Sætfjellet i Ytre Arna. Her bor du høyt og fritt med flott utsikt over Sørfjorden og videre mot Osterøy. Eiendommen har en rolig beliggenhet, samtidig som det er kort vei til servicetilbud, kollektivtransport og flotte turområder.

Boligen går over to plan og byr på fleksible og gjennomtenkte løsninger. Den holder en eldre standard, hvor oppussing/modernisering må påberegnes.

Oppsummert:

- Parkering i garasje og ellers på egen eiendom.
- Herlige uteplasser rundt boligen med mulighet til å flytte seg etter solen.
- Altan på ca. 7 m² med utgang fra soverom i 1. etasje.
- Under 15 minutters gange til nærmeste dagligvarebutikk (Coop Prix).

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	66
Nabolagsprofil	83
Budskjema	91

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 182 kvm

BRA - e: 46 kvm

BRA totalt: 228 kvm

TBA: 7 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 76 kvm Vindfang 1,8 m²

Mellomgang 1,8 m²

Kjøkken 9,5 m²

Soverom 9,7 m²

Stue 24,7 m²

Bad 3 m²

Vaskekjeller 5,9 m²

Bod 3 m² og 3 m²

BRA-e: 9 kvm Utvendig bod ca 9 m²

1. etasje

BRA-i: 106 kvm Vindfang 3,1 m²

Trapperom 2,2 m²

Gang 9,5 m²

Stue 47,9 m²

Kjøkken 11,3 m²

Toalettrom 1,7 m²

Bad 3,1 m²

Soverom 5,2 m², 8 m² og 11,3 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 37 kvm Garasje**Tomtetype**
Eiet

Tomtestørrelse

1438.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet og beplantet hage.
Parkering for flere biler på egen eiendom.

Eiendommen består av to bruksnumre. Oppgitt tomteareal er total areal av disse.

Bnr 459: Areal: 637,3 kvm

Bnr 458: Areal: 801,1 kvm

Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen. Det kan forekomme avvik i arealet. Ønsker kjøper nøyaktige grenselinjer og tomtestørrelse kan en i ettertid rekvirere oppmåling via kommune.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Sætrefjellet i Ytre Arna, med en fantastisk utsikt over Sør fjorden og videre mot Osterøy. Boligen ligger sentralt i Ytre Arna med kort avstand til dagligvarebutikk, treningssenter og øvrige servicetilbud i nærområdet. For dagligvarehandelen er det naturlig å benytte seg av Coop Prix Ytre Arna, som ligger i underkant av 15 minutters gange fra boligen.

Trenger man et bredere servicetilbud kan man kjøre til Øyrane Torg, Åsane eller Bergen sentrum på henholdsvis 10, 15 og 25 minutter.

Kollektivtransport nås innen cirka 15 minutters gange. Her kan man enten gå ned til Ytre Arna sentrum med bussforbindelser til Indre Arna terminal og Åsane terminal, eller gå til motorveien hvor det går buss videre til Bergen busstasjon.

Området byr på svært gode tur- og friluftsmuligheter. Det er flotte turstier fra Sætrefjellet over til Arna Stadion, hvor man finner både fotballbaner og volleyballbane. Det er 5 minutters gange til Gamsen som er en populær badeplass sommerstid. Videre kan man gå mot Spåkefjellet med bademuligheter i Spåkevannet, eller fortsette turen til populære turmål som Sjurstonipa og Beitelen. En annen populær tur går fra Ytre Arna skole og opp Liafjellet – en flott opplevelse for både barn og voksne.

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

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Knut Anders Aase

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking:

Taket er tekket med betongstein.

Tekkingen er kun sett fra bakken.

Tekkingen har vært skiftet en gang, mest sannsynlig for mindre enn 30 år siden.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og det er kun ene siden av taket som er sett. Vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag:

Takrenner og nedløp av plast.

Veggkonstruksjon:

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjoner. Liggende og stående trekledning.

Takkonstruksjon/Loft:

Plassbygget takkonstruksjon, med sutaksbord og kaldt loft.

Vinduer:

Vinduer med koblet glass og 2-lags glass i malte trekarmer.
4 vindu fra 2016.

Dører:

Teak gatedør, med 1- lags glassfelt.
Altandør med 2-lags glass i malte trekarmer.
Skyvedør med 2-lags glass i aluminiumskarmer.
Ytterdør i underetasje, med enkelt glass i trekarmer.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Gulv i stue og kjøkken i 1. etasje, samt i stue og i et soverom i underetasje er kontrollert med laservater. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter.

Rom Under Terreng:

Bad, boder, stue og vaskekjeller ligger delvis under terreng.
Det er boret hull i yttervegg i stue.

Tomteforhold:

Byggegrunn:

Ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:

Utvendig drenering er ikke kjent.

Mest sannsynlig er det selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur i betong.

Forstøtningsmurer:

Støttemurer og hagemurer i betong og naturstein.

Terrengforhold:

Treterrasse, jord, skiferheller og belegningsstein rundt bygget.
Fall på terreng under treterrassen er ikke kontrollert.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Tilstand og alder for utvendige vann- og avløpsrør er ikke kjent.
Det er ikke kjente problemer relatert til utvendig vann- og avløp.

Oljetank:

Nedgravet oljetank.

Oljetanken ble forskriftsmessig sanert i 2019. Faktura for arbeidet er fremvist.

GARASJE

Garasje og carport er oppført i trekonstruksjoner, lettbetong, naturstein og betong.

Betonggulv og gruset mot grunn.

Sperretak tekket med betongstein.

Leddport med automatisk åpner.

Innlagt lys og strøm.

Bygget er i dårlig stand.

Bygget er ikke tilstands vurdert.

TG2

Nedløp og beslag

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

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav, men det anbefales å montere snøfanger på taket.

Veggkonstruksjon

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er malingsslitt kledning og flere råteskadde bordender.

Det er ikke musebånd bak nederste kledningsbordet.

Konsekvens/tiltak: Musesperre må etableres. Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Råteskadde bord må skiftes.

Musebånd bør monteres.

Vinduer

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist andre avvik:.

Punktert isolerglass i flere vinduer i 1. etasje.

Flere eldre/opprinnelige og værslitte vinduer.

Konsekvens/tiltak: Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det ble ikke registrert vinduer som må skiftes umiddelbart, men tidspunkt for utskifting nærmer seg for flere vindu.

Dører

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Eldre dører med enkle glass og uten pakning mellom dørblad og karm.

Konsekvens/tiltak: Ytterdørene bør skiftes, mest på grunn av trekk og isoleringsevne.

Overflater

Det er påvist fuktskader på overflater. Det er blærer og fuktmerker enkelte steder i tapet.

Konsekvens/tiltak: Oppussing må påregnes.

Fuktmerkene er kontrollert med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble registrert ca 20 mm høydeforskjell, fra laveste til høyeste punkt på gulv i stue i underetasje.

Det er ikke radonsperre mot grunn.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Det er ikke behov for tiltak. Noe retningsavvik og knirk i gulvene må påregnes grunnet alder.

Rom Under Terreng

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er registrert litt høye fuktverdier i utforet trevegg, mot grunnmur, i stue.

Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Utforede yttervegger, og tregulv mot grunn, innvendig under terreng og mot grunnmur er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fukt og kondensproblemer. Grunnmuren bør ikke kles inne, men være synlig i alle rom.

1. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er registrert symptom på fuktskader. Det er fuktskader i tapet bak dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Badet må pusses opp.

1. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Eldre og utidsmessig innredning.

Konsekvens/tiltak: Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen. Kjøkkenet er modent for utskifting.

Underetasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Eldre og utidsmessig innredning.

Konsekvens/tiltak: Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen. Kjøkkenet er modent for utskifting.

Underetasje - Kjøkken - Avtrekk

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering. Det er ikke avtrekk over kokesone.
Konsekvens/tiltak: Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimate. Det bør monteres ventilator.

Vannledninger

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

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det er ikke registrert lekkasjer. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Avløpsrør

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

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det er ikke registrert lekkasjer, eller opplyst om problemer relatert til avløpsrør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ikke avtrekk over kokesone i sokkelleilighet.

Luftekanaler er av eternitt og inneholder mest sannsynlig asbest.

Konsekvens/tiltak: Ventilasjonsløsningen må utbedres. Det bør monteres ventilator i kjøkken i leilighet.

Det er ikke behov for tiltak, men eternitt er spesialavfall og må håndteres av fagfolk.

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. Opprinnelig drenering.

Utvendig fuktsikring er ikke synlig.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. På grunn av alder må en regne med at utvendig drenering er svekket, og dette kan medføre fuktproblemer innvendig.

Forstøtningsmur

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det er sprekker og risser i

murer flere steder.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Murene bør utbedres.

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.

Opprinnelige utvendige vann- og avløpsrør.

Konsekvens/tiltak: Avløpsanlegget må sjekkes. Vann-og avløpene bør kontrolleres.

TG3

Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Det er ikke ubrennbar plate på gulv foran oljeovn/peis i 1. etasje, og heller ikke foran oljeovn i underetasje. Oljeovnene er frakoblet.

Tre steiner inne i peis i 1. etasje er sprukket. Dør til peis er løs.

Konsekvens/tiltak: Oljeovnene bør fjernes.

1. etasje - Bad - Generell

Bad/vaskerom er innredet med dusjkabinett, servant, møbler og opplegg for vaskemaskin.

Belegg på gulv, tapet på vegger og malte himlingsplater.

Elektriske varmekabler.

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

Badet er fra byggeår.

Missfarget gulvbelegg.

Vindu er plassert i dusjsonen.

Sluken er ikke sett.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Badet må pusses opp for å tilfredsstille dagens krav til våtrom. Normal levetid for tettesjikt er oppbrukt.

Underetasje - Bad - Generell

Badet er innredet med dusjvegg, servant, møbler og wc.

Belegg på gulv, baderomstapet på vegger og malte himlingsplater.

Elektriske varmekabler.

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

Eldre bad.

Sokkel til dusjvegg er tett. Ved lekkasje utenfor dusjvegg vil vannet renne ut døren, før det renner til sluk.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Badet må pusses opp for å tilfredsstille dagens krav til våtrom. Normal levetid for tettesjikt er oppbrukt.

Underetasje - Vaskerom - Generell

Vaskerom med varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerom er fra byggeår. Utett gulv.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Vaskerommet har eldre innredninger og overflater. Rommet må pusses opp for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

TGIU

Underetasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Vegger i dusjkrok er mot grunnmur og mot vaskerom.

Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking. Det er ikke påkrevd med strakstiltak. Utsatte steder er kontrollert med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

Underetasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Vegger i vaskekjeller er av betong, lettbetong og plank.

Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking. Det er ikke påkrevd med strakstiltak. Utsatte steder er kontrollert med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

Helse, miljø og sikkerhet

Innvendig og utvendig trapp.

Altan.

Radon.

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Det er ikke montert håndløper på vegg i innvendig trapp.

Rekkverket på altan er under 90 cm høyt.

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Rekkverk på utvendige trapper tilfredsstiller ikke dagens høydekrav.

Konsekvens/tiltak:

Dagens krav til høyde på rekkverk er 1 meter. Da bygget ble oppført var kravet 90 cm.

Det bør monteres håndløper på vegg.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lave radonforekomster, men det anbefales å få utført radonmålinger i boligen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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.

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- Nei

2. Tilleggs kommentar

har ikkje budd i huset og kjenner ikkje til noen skade på eiendomen

Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje:

Vindfang 3,1 m²

Trapperom 2,2 m²

Gang 9,5 m²

Stue 47,9 m²

Kjøkken 11,3 m²

Toalettrom 1,7 m²

Bad 3,1 m²

Soverom 5,2 m², 8 m² og 11,3 m²

Underetasje:

Vindfang 1,8 m²

Mellomgang 1,8 m²

Kjøkken 9,5 m²

Soverom 9,7 m²

Stue 24,7 m²

Bad 3 m²

Vaskekjeller 5,9 m²

Bod 3 m² og 3 m²

Utvendig bod ca 9 m²

Innvendige overflater:

Laminat, teppe, lakkert tregulv og belegg på gulver.

Tapet og panel på vegger.

Panel og malte himlingsplater.

Standard

Velkommen til Sætreffjellet 40. Dette er en romslig og innholdsrik enebolig med attraktiv beliggenhet på toppen av Sætreffjellet i Ytre Arna. Her bor du høyt og fritt med flott utsikt over Sørfjorden og videre mot Osterøy. Eiendommen har en rolig beliggenhet, samtidig som det er kort vei til servicetilbud, kollektivtransport og flotte turområder.

Boligen går over to plan og byr på fleksible og gjennomtenkte løsninger. Den holder en eldre standard, hvor oppussing/modernisering må påberegnes.

Altan på ca. 7 m² med utgang fra soverom i 1. etasje gir fine uteplasser med gode utsiktsforhold.

Stue:

Boligens stue har et generøst areal på 47,9 m² med gode innredningsmuligheter for sofagruppe, større spisebord og annen ønskelig møblering. De store vindusflatene rammer inn den nydelige utsikten som strekker seg over Sørfjorden og mot Osterøy. Vindusflatene byr også på rikelig med naturlig lys i arealet.

Fra stue er det utgang til herlig uteplass. Her kan man innrede med sittegruppe, beplantning og annet terrassemøblement.

Kjøkken:

Kjøkken med glatte finerte fronter og laminat benkeplate. Opplegg for oppvaskmaskin og godt med skap- og benkeplass. Også her nyter man den nydelige utsikten over Sørfjorden.

Kjøkkenet har et areal på 11,3 m² med plass til innredning av spisegruppe om ønskelig.

Soverom:

Boligen har tre soverom i 1. etasje på 5,2 m², 8 m² og 11,3 m². Soverommene har varierende størrelse og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Det største soverommet har utgang til altan på ca. 7 m² hvor man kan nyte den flotte utsikten.

Bad / toalettrom:

Bad/vaskerom i 1. etasje er innredet med dusjkabinett, servant, møbler og opplegg for vaskemaskin. Rommet har belegg på gulv, tapet på vegger og malte himlingsplater, samt elektriske varmekabler og naturlig avtrekk.

Boligen har også et separat toalettrom i samme etasje. Toalettrommet innredet med wc og servant. Belegg på gulv, tapet på vegger og malte himlingsplater.

Underetasjen er opprinnelig tegnet inn som «matbod», «bod», «vaskerom», «event. wc», «arbeidsrom», «hobby», «event. garasje» og gangareal. Det foreligger ingen bruksendring av arealet og er derfor ikke godkjent for varig opphold. Kjelleren er i dag innredet med:

Mellomgang 1,8 m²

Kjøkken 9,5 m²

Soverom 9,7 m²

Stue 24,7 m²

Bad 3 m²

Vaskekjeller 5,9 m²

Bod 3 m² og 3 m²

Underetasje

Stue:

Stuen har et areal på 24,7 m². Her er det plass til innredning av sofagruppe og enkelt spisebord.

Kjøkken:

Kjøkken med glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet har et areal på 9,5 m².

Soverom:

Underetasjen har ett soverom på 9,7 m² med plass til seng og garderobeløsning.

Bad:

Badet i underetasjen er innredet med dusjvegg, servant, møbler og wc. Belegg på gulv, baderomstapet på vegger og malte himlingsplater. Elektriske varmekabler og naturlig avtrekk.

Vaskerom:

Vaskekjeller med varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Boder:

To innvendige boder på ca. 3 m² hver med gode lagringsmuligheter.

Utvendig bod

Utvendig bod på ca. 9 m² – praktisk for lagring av sportsutstyr, hagemøbler og sesongutstyr.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Eiendommen med løsøre selges som det står på visning. Hvitevarer på visning medfølger handelen.

Parkering

Parkering i garasje og ellers på egen eiendom.

Diverse

Eiendommen er ferdig utvasket og vil ikke bli ytterligere vasket eller vedlikeholdt fra budaksept til overtagelse.

Informasjon fra BKK:

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

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

Jordfeil bryter slo ikke ut ved 30ma test eller test knapp."

Ifølge selger er boligen vasket ut og utflyttet før visning. Boligen vil ikke bli videre utvasket før overtagelse. Det samme gjelder hagen - denne vil ikke bli stelt eller holdt før overtagelse. Det er mulig for hurtig overtagelse.

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 strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Kombinert oljeovn/åpen peis, og peis med innsats i stue 1. etasje.

Oljeovn i underetasje.

Elektriske varmekabler på bad.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 990 000

Omkostninger kjøper

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

101 140 (Omkostninger totalt)

118 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

120 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 091 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 108 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 110 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 23 683 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt.

Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 239 503 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 958 011 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

- 25 % av markedsverdi opptil 10 millioner
- 70 % av overskytende beløp

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 302, bruksnummer 459 i Bergen kommune. Gårdsnummer 302, bruksnummer 458 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:

4601/302/459:

25.05.1977 - Dokumentnr: 11199 - Best. om vann/kloakkledn.

Solidarisk ansvar for reparaasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

- Av eklæring tinglyst i 1977 er det inngått avtale mellom eier av bnr 458/459 (Svardal) og eier av bnr 451 (Elissen).

Svardal gir Eliassen tillatelse til å legge ned vann- og kloakkledning over eiendommen og frem til bnr 451. Eliassen tar det fulle ansvar for ulemper dette kan medføre.

Videreføring på fellesledningen er de begge solidarisk ansvarlige for vedlikeholdet av.

25.05.1977 - Dokumentnr: 11199 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver Solveig Eliassen

Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1964 - Dokumentnr: 504186 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1201 Gnr:302 Bnr:368

01.01.2020 - Dokumentnr: 1126830 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:302 Bnr:459

4601/302/458:

09.08.1966 - Dokumentnr: 504366 - Bestemmelse om gjerde
- Gjerdeplikt

25.05.1977 - Dokumentnr: 11199 - Best. om vann/kloakkledn.

Solidarisk ansvar for reperasjon og vedlikehold av
fellesledninger m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

- Av eklæring tinglyst i 1977 er det inngått avtale mellom eier av bnr 458/459 (Svardal)
og eier av bnr 451 (Elissen).

Svardal gir Eliassen tillatelse til å legge ned vann- og kloakkledning over eiendommen
og frem til bnr 451. Eliassen tar det fulle ansvar for ulemper dette kan medføre.

Videreføring på fellesledningen er de begge solidarisk ansvarlige for vedlikeholdet av.

25.05.1977 - Dokumentnr: 11199 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver Solveig Eliassen

Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1964 - Dokumentnr: 504185 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:302 Bnr:1

EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

01.01.2020 - Dokumentnr: 895765 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:302 Bnr:458

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger innflytningstillatelse/midlertidig brukstillatelse for nybygg datert
09.02.1973.

Det foreligger tegninger av garasje, men de stemmer ikke helt med dagens situasjon.

Det foreligger tegninger av en enkel garasje. Denne er bygget på i senere tid. Det
foreligger ikke byggesøknad på endring/påbygg av garasje. Det foreligger ingen
ferdigmelding på garasjen.

Det er derfor ingen dokumentasjon på at det er godkjent ferdigstilt.

Det foreligger tegninger på tilbygg. Det foreligger ingen ferdigmelding på tilbygget. Det
er derfor ingen dokumentasjon på at det er godkjent ferdigstilt.

Tegninger og avvik:

I hovedetasje er tilbygget i stue bygget med karnapp, som ikke er tatt med i bygningstegninger.

Kjelleren er innredet og omgjort, og stuen er tegnet inn som «evt. garasje», uten opprinnelig åpning mot resten av etasjen. Innredning og omgjøring av kjeller er gjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjenning er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggarbeidene.

Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Kjøper må være klar over at kommunen kan reagere ovenfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtreddesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet i kjelleren er målbart selv om de ikke er godkjent til varig opphold.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Oversiktskart (udatert).
- Anmeldelse av utparselerinsplan (bebyggelsesplan) på Sætre datert 17.11.1961.
- Søknad om byggetillatelse for nybygg våningshus datert 22.11.1968.
- Skriv fra Arna helseråd vedr. vann og kloakk, datert 07.03.1969.
- Tegninger stemplet med godkjenning 24.03.1969.
- Godkjenning av nybygg enebolig med full kjeller, på vilkår. Garasjen er ikke tatt med i godkjenningen. Datert 24.03.1969.
- Igangsettingstillatelse for nybygg enebolig datert 24.03.1969.
- Søknad om garasje og tilbygg bolig datert 21.03.1983.
- Tegninger og kart for nybygg garasje og tilbygg stue og vindfang, stemplet 24.03.1983.
- Byggetillatelse på vilkår for tilbygg bolighus og nybygg garasje datert 23.06.1983.
- Bortfall av byggetillatelse for tilbygg og garasje grunnet at arbeidet ikke er igangsatt innen fastsatt frist / har vært innstilt i mer enn 1 år, datert 11.09.1985.
- Forespørsel om forlengelse av byggetillatelse for garasje og tilbygg datert 23.09.1985.
- Forlengelse av byggetillatelse imøtekommes (Arbeidet må være igangsatt innen et år fra mottakelsen av dette brev), datert 07.10.1985.

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. Det er tatt utgangspunkt i når bygningen ble tatt i bruk, hvor årstallet er hentet fra matrikkelrapport mottatt fra kommunen.

Vei, vann og avløp

Vei: Tilkomst via offentlig vei. Ifølge vegstatuskart er innkjørsel delvis inne på privat

vei. Det foreligger ingen tinglyst avtale om veirett på/over privat 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 i kommuneplanen.

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg.

Kommunedelplan(er):

Planid: 16060000

Plannavn: ARNA. KDP YTRE ARNA

Ikrafttrådt: 17.09.2001

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til boligområder.

Planer i nærheten av eiendommen:

Planid: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

Kommunedelens arealdel skal legge til rette for:

- › flere boliger
- › økt verdiskapning
- › håndtere forutsigbar fremtid
- › fortetting med god kvalitet
- › godt styringsverktøy
- › effektiv saksbehandling

Planid: 20010000

Plannavn: ARNA. GNR 302 BNR 5, YTRE ARNA, SÆTRET

- Planen er opphevet i kommunens sider.

Planid: 20010200

Plannavn: ARNA. GNR 302 BNR 5, YTRE ARNA, SÆTRET

- Planen er opphevet i kommunens sider.

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.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av 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 1,65 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 21 900,-, Aktiv treff kr 5 000,-, oppgjørshonorar kr 8 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 6 900,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,-, visninger kr 2 900,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg. Alle beløp er inkl. mva

Ansvarlig megler

Kim Stavang Olsen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
kim.olsen@aktiv.no
Tlf: 976 76 303

Ansvarlig megler bistås av

Kim Stavang Olsen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
kim.olsen@aktiv.no
Tlf: 976 76 303

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

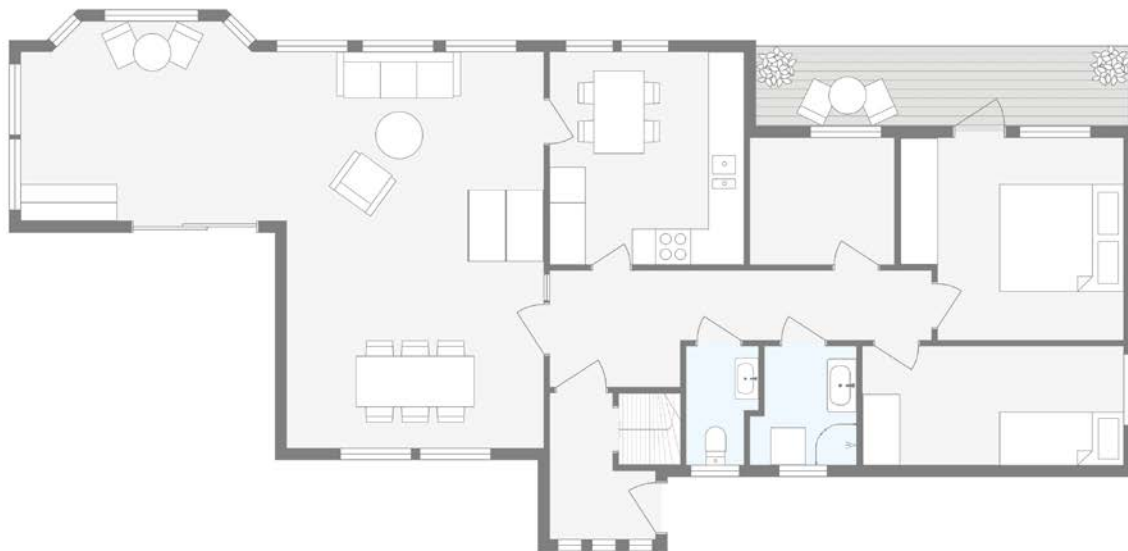
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

02.02.2026





Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



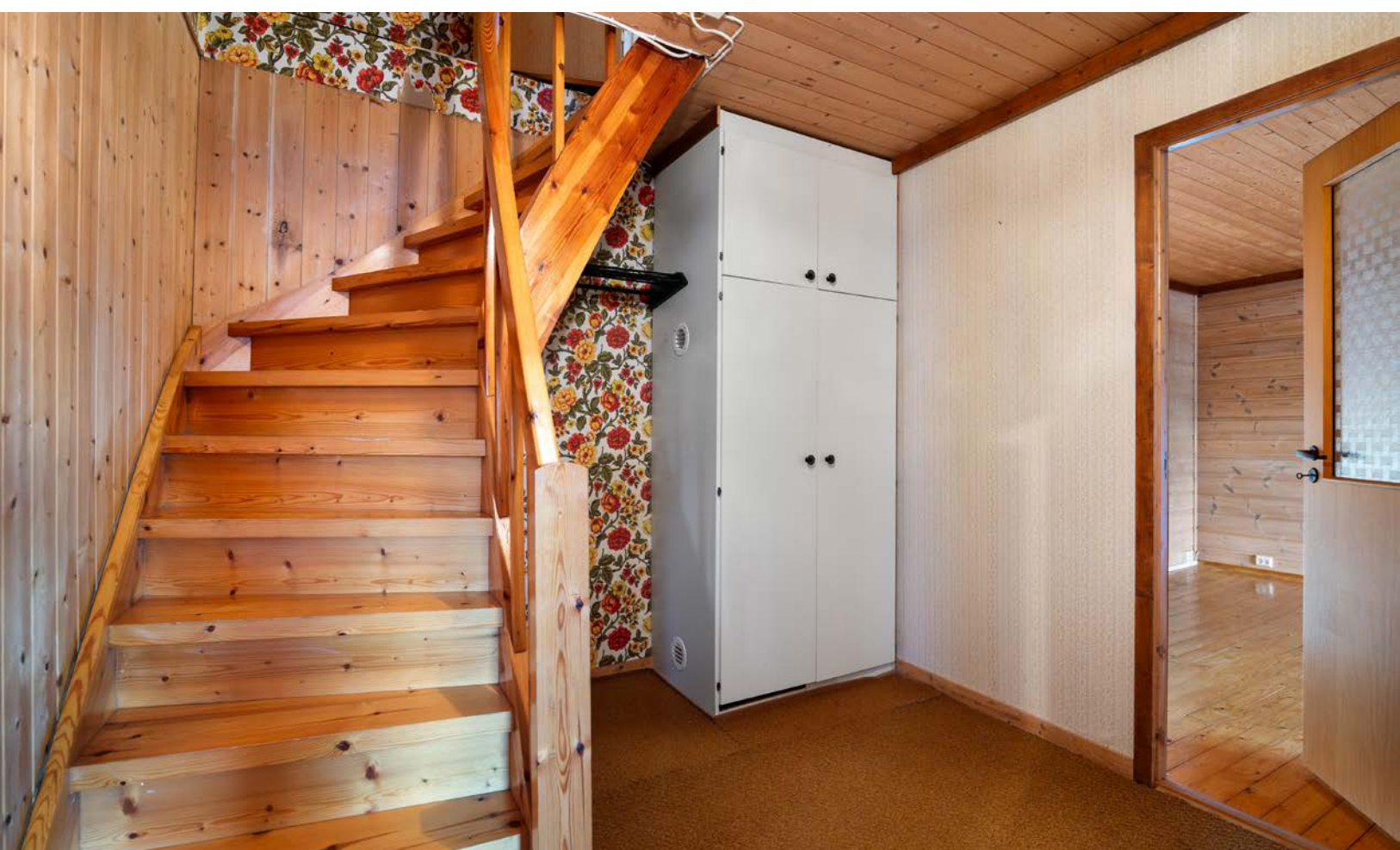


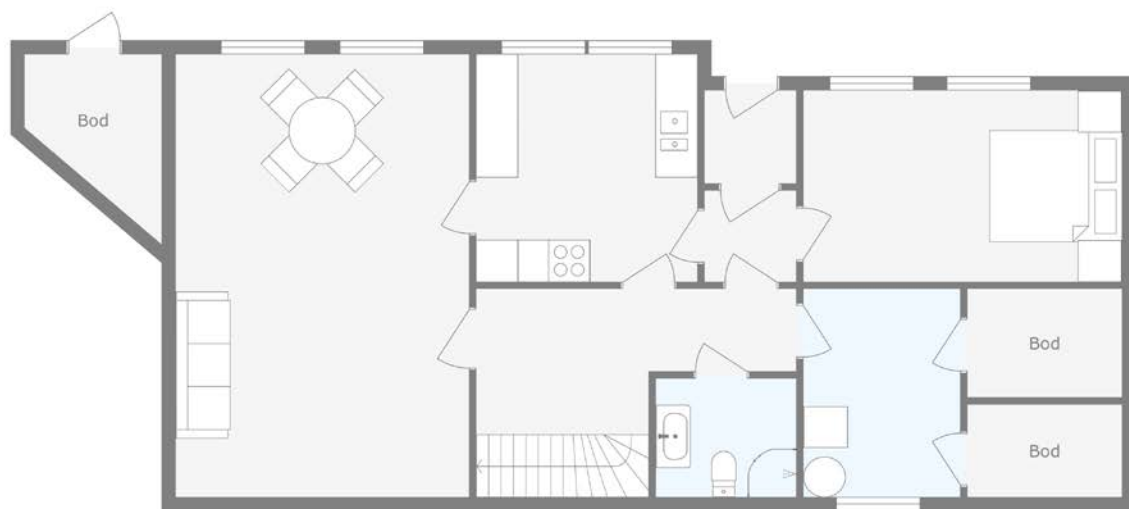












Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.















Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Sætefjellet 40 , 5265 YTRE ARNA



BERGEN kommune



gnr. 302,302, bnr. 458,459, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 228 m² BRA-i: 182 m²



Befaringsdato: 26.01.2026

Rapportdato: 27.01.2026

Oppdragsnr.: 15943-2636

Referansenummer: FJ5373

Autorisert foretak: Takst Vestland AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut-Anders Aase



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.

Rapportansvarlig



Knut-Anders Aase
Uavhengig Takstingeniør
knut-anders@takstvestland.no
957 24 260

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

REFERANSENIVÅ

Boligen som er oppført i 1972, tilbygget i ca 1983 og i ca 1998. Boligen skal derfor være oppført i henhold til bygningsloven fra 1965 og byggeforskrifter av 1. 8. 1969, samt byggeskikk og fagmessig utførelse i 1972. (referansenivået for bygningen).

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt. For øvrig henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein. Tekkingen er kun sett fra bakken. Takrenner og nedløp av plast. Ytterveggene er oppført i trekonstruksjoner. Liggende og stående trekledning. Plassbygget takkonstruksjon, med sutaksbord og kaldt loft. Vinduer med koblet glass og 2-lags glass i malte trekarmer. Teak gatedør, med 1- lags glassfelt. Altandør med 2-lags glass i malte trekarmer. Skyvedør med 2-lags glass i aluminiumskarmer. Ytterdør i underetasje, med enkelt glass i trekarmer. Altan på 7 m², med utgang fra et soverom i 1. etasje. Utvendige trapper av betong og tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Laminat, teppe, lakket tregulv og belegg på gulver. Tapet og panel på vegger. Panel og malte himlingsplater. Gulv i stue og kjøkken i 1. etasje, samt i stue og i et soverom i underetasje er kontrollert med laservater. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter. Kombinert oljeovn/åpen peis, og peis med innsats i stue 1. etasje. Oljeovn i underetasje. Skorstein er oppført i lettbetong elementer. Bad, boder, stue og vaskekjeller ligger delvis under terreng. Det er boret hull i yttervegg i stue. Lakket tretrapp. Loftstrapp med luke. Glatte finerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom er innredet med dusjkabinett, servant, møbler og opplegg for vaskemaskin. Belegg på gulv, tapet på vegger og malte himlingsplater. Elektriske varmekabler. Naturlig avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt.

Vaskerom med varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Hulltaking er ikke foretatt.

Bad i underetasje er innredet med dusjvegg, servant, møbler og wc. Belegg på gulv, baderomtapet på vegger og malte himlingsplater. Elektriske varmekabler. Naturlig avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med glatte finerte fronter, laminat benkeplate og opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom himling.

Kjøkken i underetasje, med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er ikke avtrekk eller tilluftsventiler i kjøkken.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Rommet har belegg på gulv, malte himlingsplater og tapet på vegger. Rommet er innredet med wc og servant. Naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Ventilator i kjøkken i 1. etasje, naturlig avtrekk fra badene, tilluft via ventiler i yttervegg spalteventiler i enkelte vinduer. 190 liters varmtvannstank, plassert i vaskekjeller. Automatsikringer med jordfeilautomater, 12 kurser og overspenningsvern.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn. Utvendig drenering er ikke kjent. Mest sannsynlig er det selvdrenerende masser, kultet med steinmasser. Grunnmur i betong. Støttemurer og hagemurer i betong og naturstein. Treterrasse, jord, skiferheller og belegningsstein rundt bygget. Fall på terreng under treterrassen er ikke kontrollert. Tilstand og alder for utvendige vann- og avløpsrør er ikke kjent. Nedgravet oljetank.

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

[Gå til side](#)

Innvendig og utvendig trapp. Altan. Radon.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

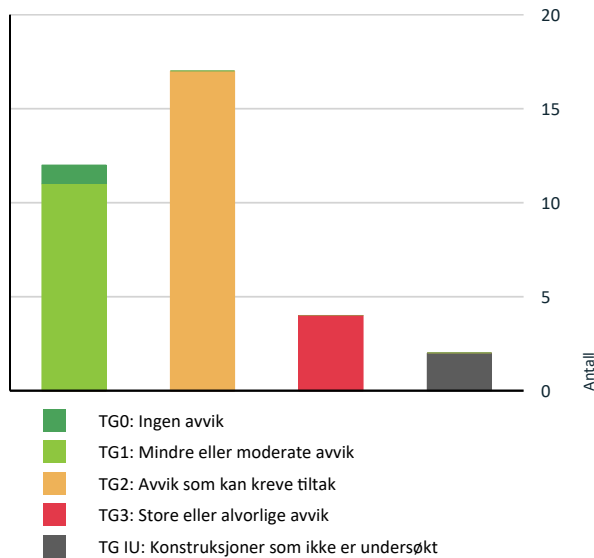
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger.

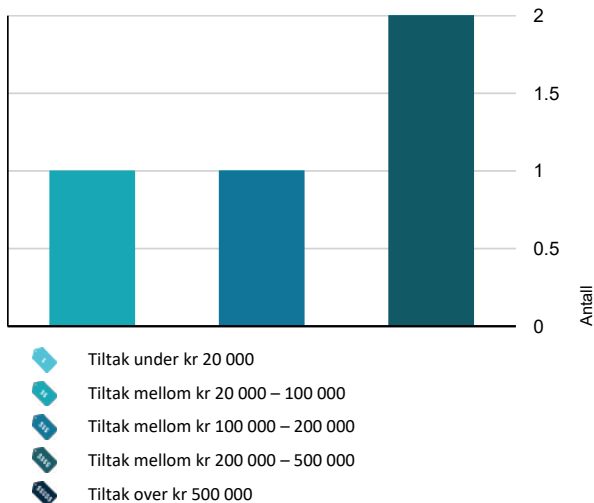
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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 > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1972

Kommentar

Opplyst av rekvisitent.

Anvendelse

Boligen er for tiden ubebodd.

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1983

Tilbygg

Tilbygget stue og bod.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein.

Tekkingen er kun sett fra bakken.

Tekkingen har vært skiftet en gang, mest sannsynlig for mindre enn 30 år siden.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og det er kun ene siden av taket som er sett. Vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke snøfangere på taket.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav, men det anbefales å montere snøfanger på taket.

TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjoner. Liggende og stående trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er malingsslitt kledning og flere råteskadde bordender. Det er ikke musebånd bak nederste kledningsbordet.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

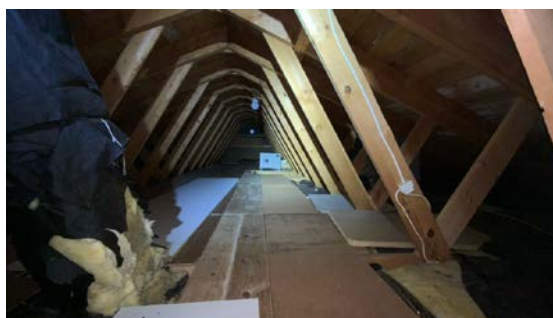
Råteskadde bord må skiftes.

Musebånd bør monteres.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Plassbygget takkonstruksjon, med sutaksbord og kaldt loft.



Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Vinduer med koblet glass og 2-lags glass i malte trekarmner.

4 vindu fra 2016.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist andre avvik:

Punktert isolerglass i flere vinduer i 1. etasje.

Flere eldre/opprinnelige og værslitte vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det ble ikke registrert vinduer som må skiftes umiddelbart, men tidspunkt for utskifting nærmer seg for flere vindu.

TG 2 Dører

Teak gatedør, med 1-lags glassfelt.

Altandør med 2-lags glass i malte trekarmner.

Skyvedør med 2-lags glass i aluminiumskarmer.

Ytterdør i underetasje, med enkelt glass i trekarmner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Eldre dører med enkle glass og uten pakning mellom dørblad og karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterdørene bør skiftes, mest på grunn av trekk og isoleringsevne.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan på 7 m², med utgang fra et soverom i 1. etasje.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper av betong og tre.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Laminat, teppe, lakket tregulv og belegg på gulv.

Tapet og panel på vegger.

Panel og malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.

Det er blærer og fuktmerker enkelte steder i tapet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppussing må påregnes.

Fuktmerkene er kontrollert med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv i stue og kjøkken i 1. etasje, samt i stue og i et soverom i underetasje er kontrollert med laservater. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert ca 20 mm høydeforskjell, fra laveste til høyeste punkt på gulv i stue i underetasje.

Det er ikke radonsperre mot grunn.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det er ikke behov for tiltak. Noe retningsavvik og knirk i gulvene må påregnes grunnet alder.

TG 3 Pipe og ildsted

Kombinert oljeovn/åpen peis, og peis med innsats i stue 1. etasje.

Oljeovn i underetasje.

Skorstein er oppført i lettbetong elementer.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Det er ikke ubrennbar plate på gulv foran oljeovn/peis i 1. etasje, og heller ikke foran oljeovn i underetasje. Oljeovnene er frakoblet.

Tre steiner inne i peis i 1. etasje er sprukket. Dør til peis er løs.

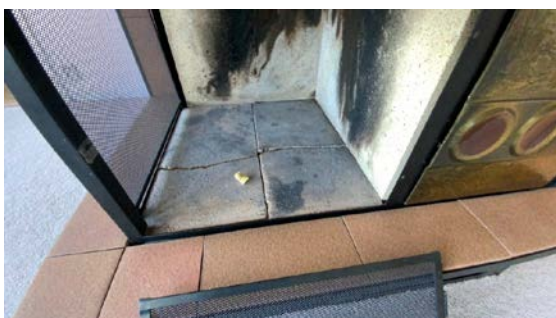
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oljeovnene bør fjernes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bad, boder, stue og vaskekjeller ligger delvis under terreng.

Det er boret hull i yttervegg i stue.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert litt høye fuktverdier i utforet trevegg, mot grunnmur, i stue.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Utforede yttervegger, og tregulv mot grunn, innvendig under terreng og mot grunnmur er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fukt og kondensproblemer. Grunnmuren bør ikke kles inne, men være synlig i alle rom.



TG 1 Innvendige trapper

Lakket tretrapp.
Loftstrapp med luke.

TG 1 Innvendige dører

Glatte finerte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad/vaskerom er innredet med dusjkabinett, servant, møbler og opplegg for vaskemaskin.
Belegg på gulv, tapet på vegger og malte himlingsplater.
Elektriske varmekabler.
Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Badet er fra byggeår.
Missfarget gulvbelegg.
Vindu er plassert i dusjsonen.
Sluken er ikke sett.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Badet må pusses opp for å tilfredsstille dagens krav til våtrom. Normal levetid for tettesjikt er oppbrukt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader.
- Det er fuktskader i tapet bak dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Badet må pusses opp.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet er innredet med dusjvegg, servant, møbler og wc.
Belegg på gulv, baderomstapet på vegger og malte himlingsplater.
Elektriske varmekabler.
Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Eldre bad.

Sokkel til dusjvegg er tett. Ved lekkasje utenfor dusjvegg vil vannet renne ut døren, før det renner til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Badet må pusses opp for å tilfredsstille dagens krav til våtrom. Normal levetid for tettesjikt er oppbrukt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Vegger i dusjkrok er mot grunnmur og mot vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det er ikke påkrevd med strakstiltak. Utsatte steder er kontrollert med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Vaskerom er fra byggeår.
Utett gulv.

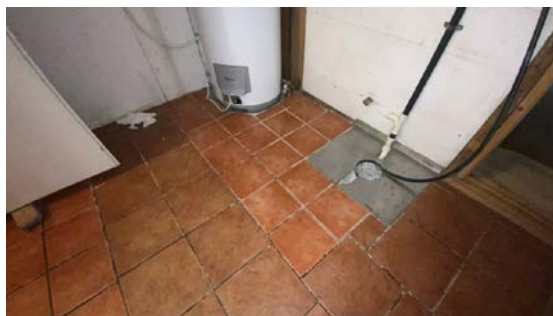
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Vaskerommet har eldre innredninger og overflater.

Rommet må pusses opp for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Vegger i vaskekjeller er av betong, lettbetong og plank.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det er ikke påkrevd med strakstiltak. Utsatte steder er kontrollert med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte finerte fronter, laminat benkeplate og opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.
- Eldre og utidsmessig innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.
- Kjøkkenet er modent for utskifting.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom himling.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter og laminat benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.
- Eldre og utidsmessig innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.
- Kjøkkenet er modent for utskifting.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ikke avtrekk eller tilluftsventiler i kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Det er ikke avtrekk over kokesone.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.
- Det bør monteres ventilator.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Rommet har belegg på gulv, malte himlingsplater og tapet på vegger. Rommet er innredet med wc og servant. Naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det er ikke registrert lekkasjer. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det er ikke registrert lekkasjer, eller opplyst om problemer relatert til avløpsrør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

TG 2 Ventilasjon

Ventilator i kjøkken i 1. etasje, naturlig avtrekk fra badene, tilluft via ventiler i yttervegg spalteventiler i enkelte vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er ikke avtrekk over kokesone i sokkelleilighet.
Luftekanaler er av eternitt og inneholder mest sannsynlig asbest.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det bør monteres ventilator i kjøkken i leilighet.

Det er ikke behov for tiltak, men eternitt er spesialavfall og må håndteres av fagfolk.

TG 1 Varmtvannstank

190 liters varmtvannstank, plassert i vaskekjeller.

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.

Automatsikringer med jordfeilautomater, 12 kurser og overspenningsvern.

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.
1972
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?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger samsvarserklæring for arbeider utført i 2013.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
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 Det anbefales at el. anlegget kontrolleres av autorisert elektriker.

Generell kommentar

Innmat i sikringsskap og stigeledning ble skiftet i 2013.
Dette er et dødsbo, så det er ikke noen som kan gi opplysninger om historien til det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utvendig drenering er ikke kjent.
Mest sannsynlig er det selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.

Vurdering av avvik:

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

Opprinnelig drenering.
Utvendig fuksikring er ikke synlig.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

På grunn av alder må en regne med at utvendig drenering er svekket, og dette kan medføre fuktproblemer innvendig.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong.

TG 2 Forstøtningsmurer

Støttemurer og hagemurer i betong og naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er sprekker og risser i murer flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Murene bør utbedres.



TG 0 Terrengforhold

Treterrasse, jord, skiferheller og belegningsstein rundt bygget. Fall på terreng under treterrassen er ikke kontrollert.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstand og alder for utvendige vann- og avløpsrør er ikke kjent.

Det er ikke kjente problemer relatert til utvendig vann- og avløp.

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.

Opprinnelige utvendige vann- og avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Vann- og avløpene bør kontrolleres.

TG 1 Oljetank

Nedgravet oljetank.

Oljetanken ble forskriftsmessig sanert i 2019. Faktura for arbeidet er fremvist.

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 bygningssakkynndige 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.

Innvendig og utvendig trapp.

Altan.

Radon.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert håndløper på vegg i innvendig trapp.

Rekkverket på altan er under 90 cm høyt.

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Rekkverk på utvendige trapper tilfredsstiller ikke dagens høydekrav.

Konsekvens/tiltak

Dagens krav til høyde på rekkverk er 1 meter. Da bygget ble oppført var kravet 90 cm.

Det bør monteres håndløper på vegg.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lave radonforekomster, men det anbefales å få utført radonmålinger i boligen.

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

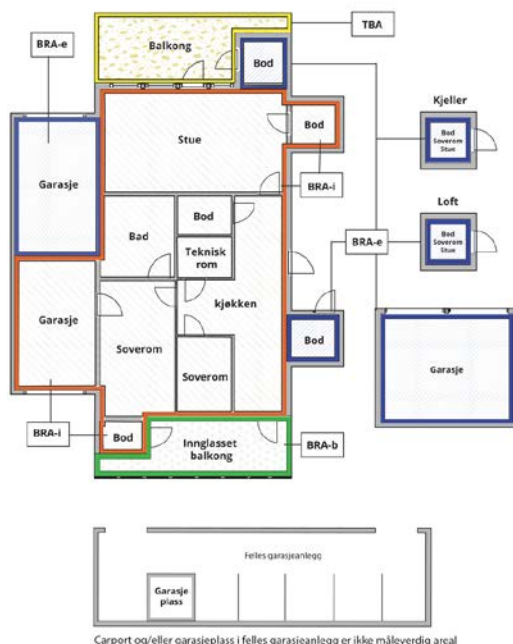
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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	106			106	7
Underetasje	76	9		85	
SUM	182	9			7
SUM BRA	191				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, trapperom, gang, stue, kjøkken, toalettrom, bad, 3 soverom		
Underetasje	Vindfang, mellomgang, kjøkken, stue, gang, bad, 2 boder, soverom, vaskerom	Utvendig bod	

Kommentar

Nettoareal for rommene:

Vindfang 3,1 m²
Trapperom 2,2 m²
Gang 9,5 m²
Stue 47,9 m²
Kjøkken 11,3 m²
Toalettrom 1,7 m²
Bad 3,1 m²
Soverom 5,2 m², 8 m² og 11,3 m²

Underetasje:

Vindfang 1,8 m²
Mellomgang 1,8 m²
Kjøkken 9,5 m²
Soverom 9,7 m²
Stue 24,7 m²
Bad 3 m²
Vaskekjeller 5,9 m²
Bod 3 m² og 3 m²
Utvendig bod ca 9 m²

Arealene er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for det areal interne vegger, sjakter, trappehull osv. opptar.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger.

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		37		37	

Sætreffellet 40 , 5265 YTRE ARNA
Gnr 302 - Bnr 459
4601 BERGEN

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN

SUM		37
SUM BRA	37	

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.1.2026	Knut-Anders Aase	Takstingeniør
	Rune Svardal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	302	458		0	801.1 m ²	Infoland.no	Eiet

Adresse

Sætreffellet 40

Hjemmelshaver

Boet etter Ingeborg Malene Svardal

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	302	459		0	637.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sætreffellet 40

Hjemmelshaver

Boet etter Ingeborg Malene Svardal

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en fin beliggenhet i Ytre Arna, med utsikt over Sjørfjorden mot Osterøy. Gangavstand til butikk, buss, skole, mm. Kort kjøretid til Åsane og Bergen sentrum, samt til Øyrane Torg med de fleste servicetilbud og jernbanestasjon med pendlertog til Bergen sentrum.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann. Privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp. Privat stikkledning.

Om tomten

Opparbeidet og beplantet hage.
Parkering for flere biler på egen eiendom.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Eget bruk

Byggeår

1983

Standard**Vedlikehold****Kommentar**

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Beskrivelse

Garasje og carport er oppført i trekonstruksjoner, lettbetong, naturstein og betong.
Betonggulv og gruset mot grunn.
Sperretak teknet med betongstein.
Leddport med automatisk åpner.
Innlagt lys og strøm.

Bygget er i dårlig stand.

Bygget er ikke tilstands vurdert.

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
Egenerklæringsskjema	25.01.2026	Dødsbo. Det er ikke gitt opplysninger om boligen.	Gjennomgått	3	Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	26.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.01.2026	

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.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Rune Svardal

Boligen

Sætreffjellet 40
5265 Ytre Arna

4601-302/459/0/0

- ♦ 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 ikkje budd i huset og kjenner ikkje til noen skade på eiendomen



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.



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

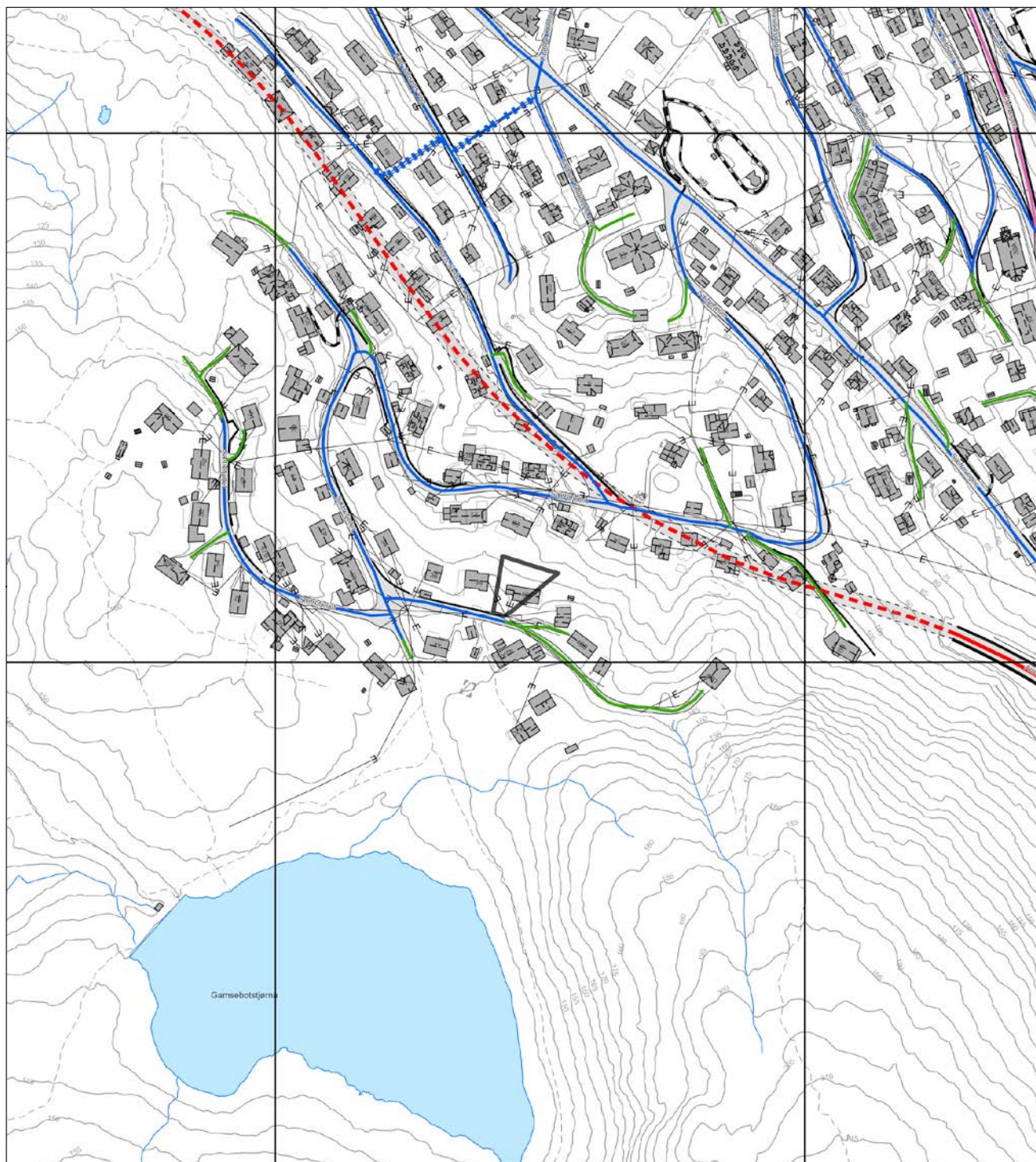
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 22.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 302/459/0/0

Adresse: Sætreffjellet 40, 5265 YTRE ARNA



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

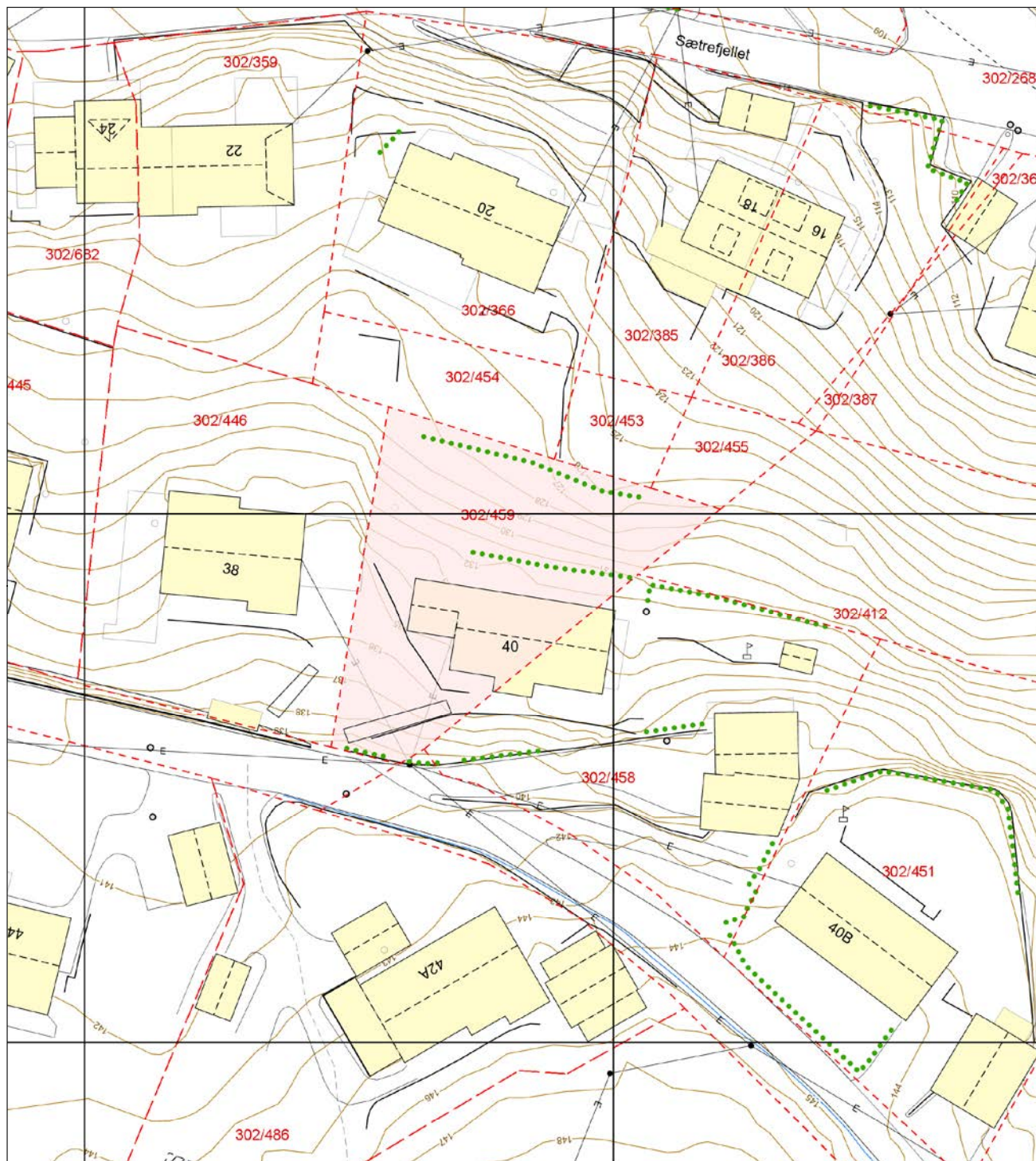


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 22.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 302/459/0/0
Adresse: <adresse>



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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 302, Bruksnr 459	Kommune:	4601 Bergen
		Bydel:	1 Arna
Adresse:		Grunnkrets:	1002 Ytre Arna
Veiadresse:	Sætrefjellet 40, gatenr 21452	Valgkrets:	35 Ytre Arna
	5265 Ytre Arna	Kirkesogn:	7040202 Ytre Arna
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	5007 Indre Arna

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Fjordsyn	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	08.08.1964	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	637,3 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4601/302/459	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Feilretting	Forretning:	01.01.1980	Avgiver	4601/302/459	0,0
	Matrikkelført:	23.04.2019			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	08.08.1964	Avgiver Mottaker	1201/302/368	-637,0
	Matrikkelført:			4601/302/459	637,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sætreffjellet 40	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	197,0	Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	197,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	01.01.1971	
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	139371410			Antall etasjer:		2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			93,0		93,0				
H01	1		104,0		104,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 302, Bruksnr 458

Kommune: 4601 Bergen

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Kollen	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	08.08.1964	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	801,1 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4601/302/458	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Feilretting	Forretning:	01.01.1980	Avgiver	4601/302/458	0,0
	Matrikkelført:	23.04.2019			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	08.08.1964	Avgiver Mottaker	4601/302/118	-800,0
	Matrikkelført:			4601/302/458	800,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Garasjeuthus anneks til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

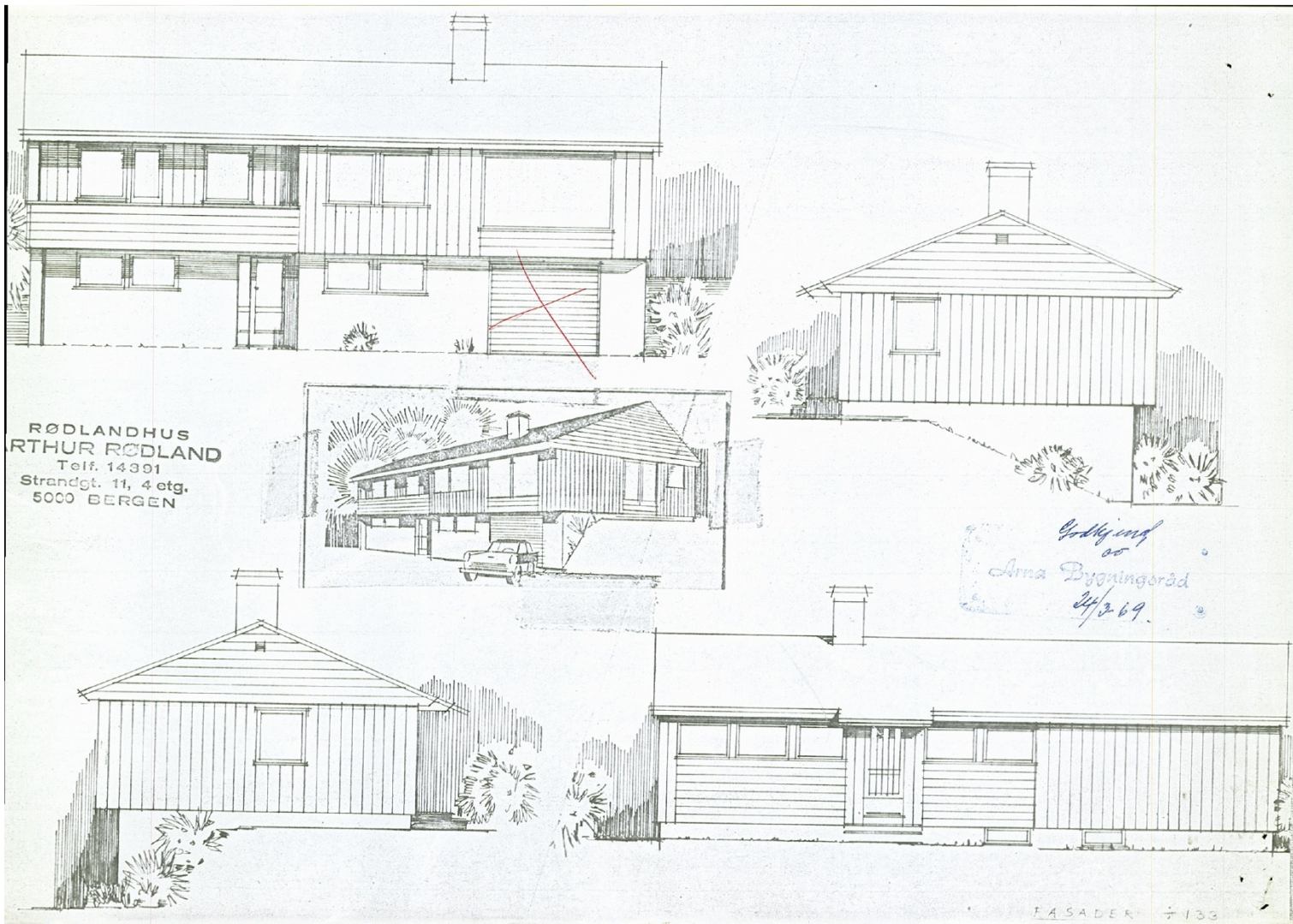
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	07.10.1985
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.07.1986
Energikilde:		BRA annet:	33,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	33,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	14.10.1987
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	9444157			Antall etasjer:	1

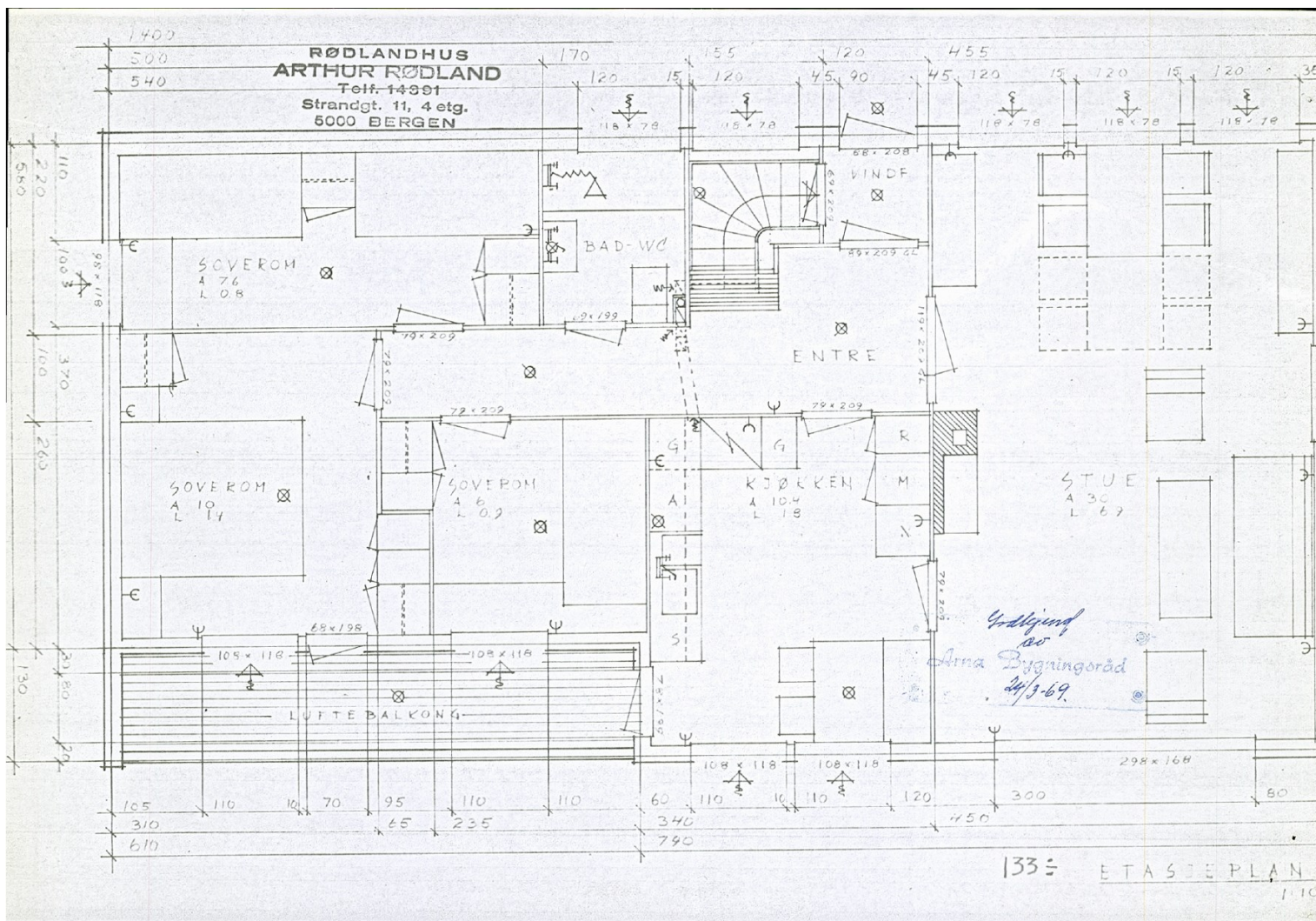
Etasjeopplysninger:

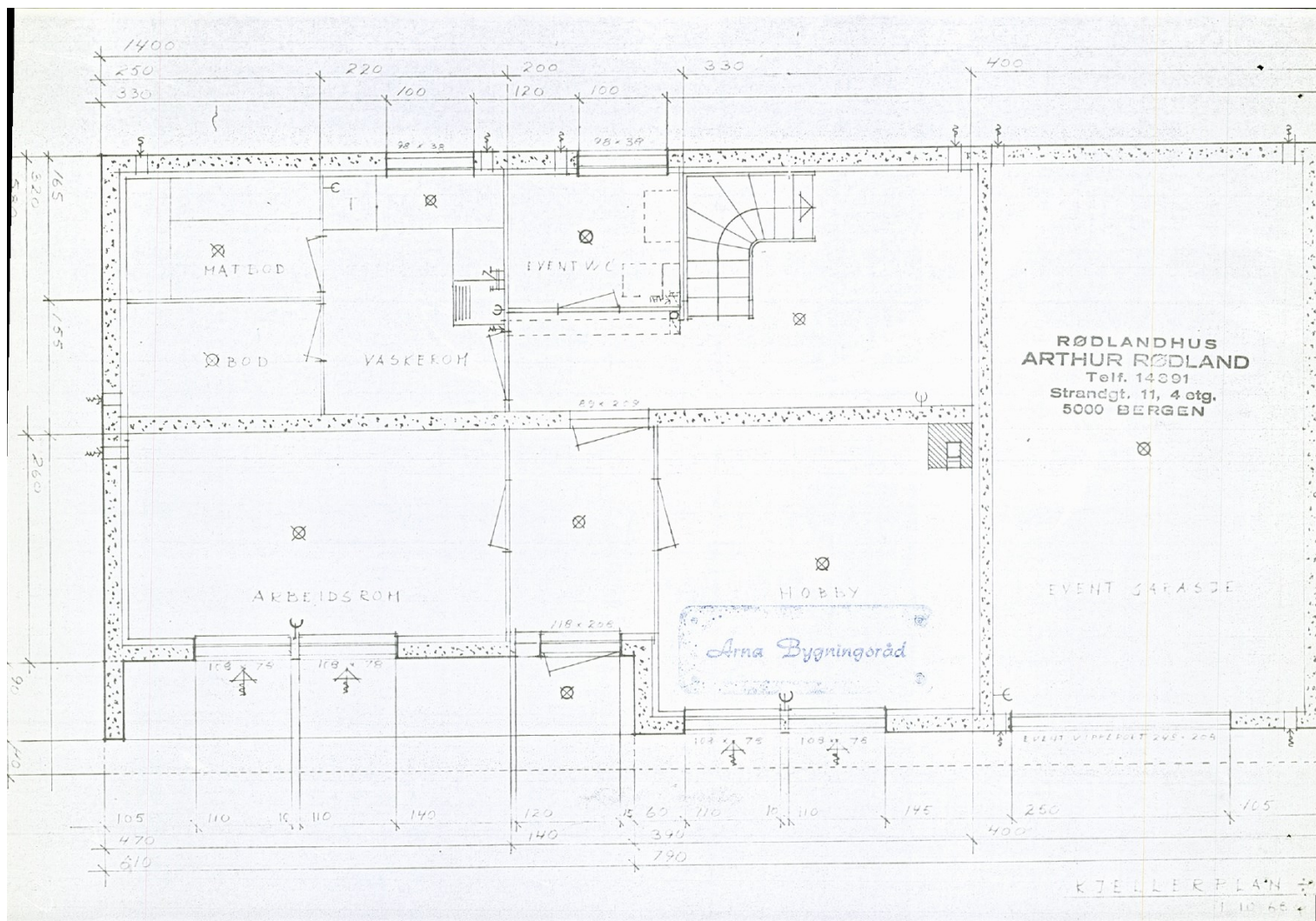
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				33,0	33,0				

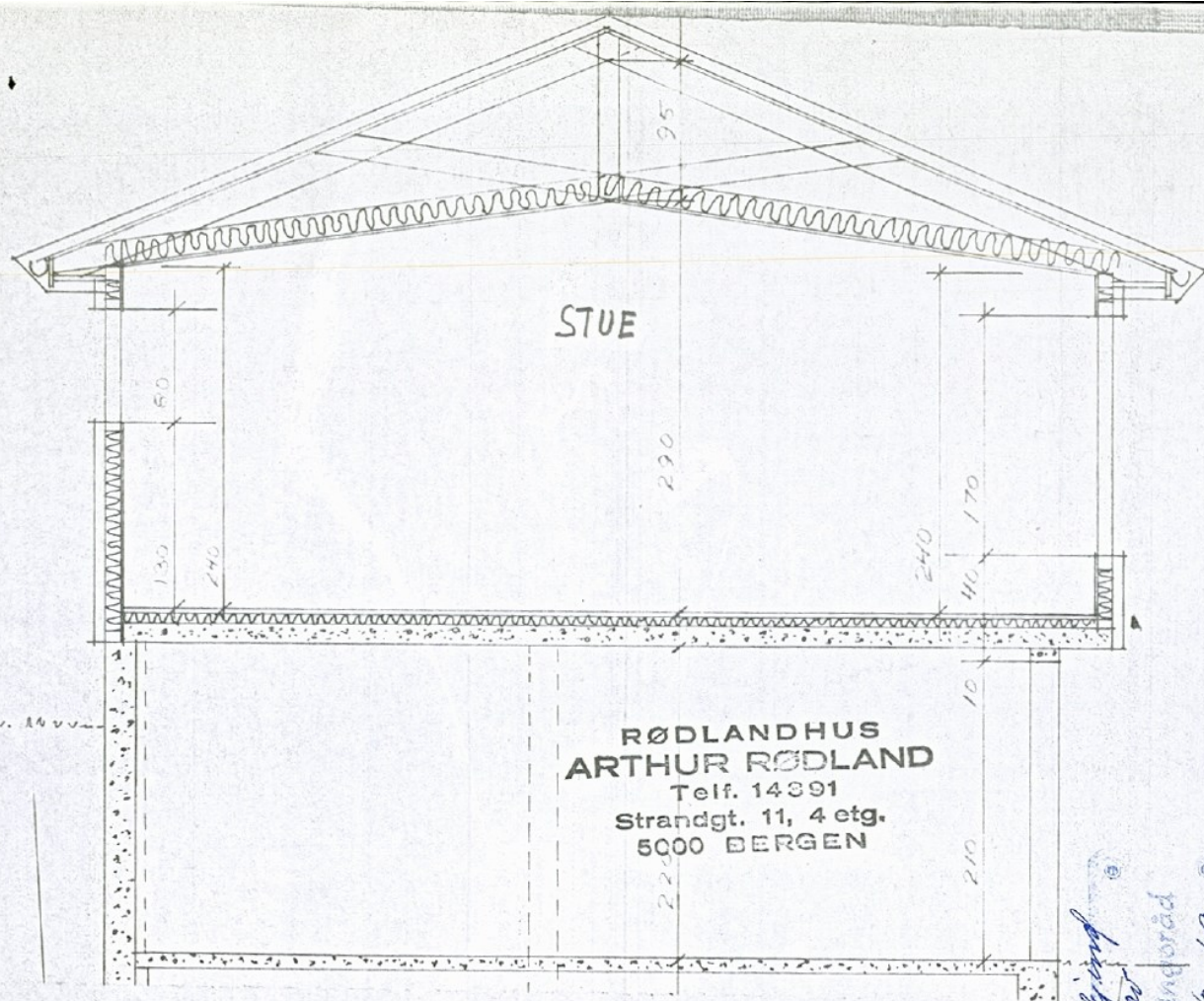
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

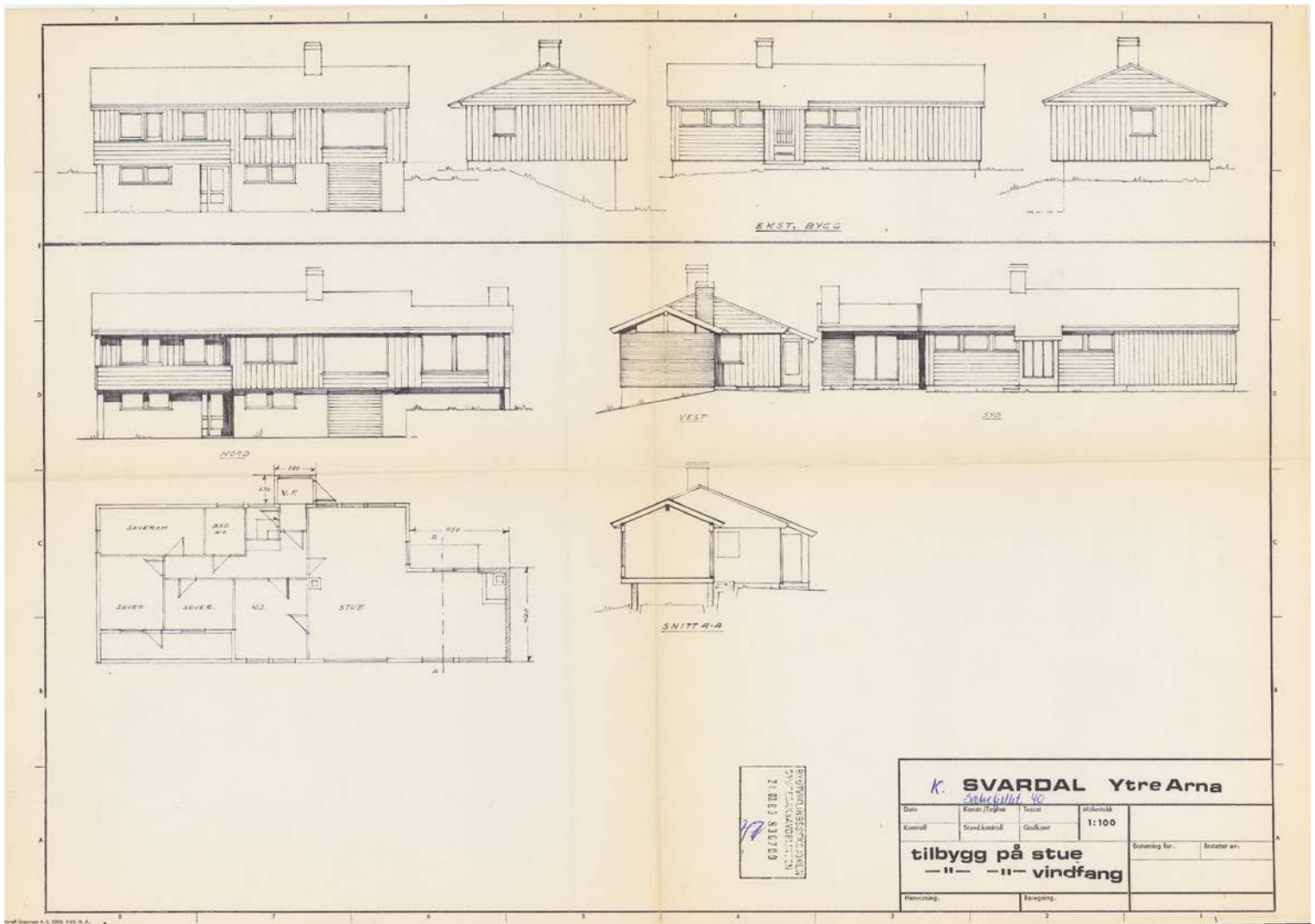






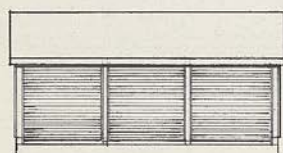


Handwritten notes:
 4. 11. 69
 Anna Byggesråd
 27. 69

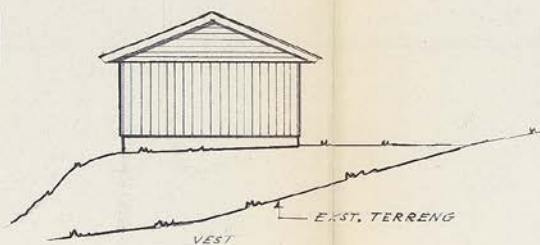


BRUNNEN
21.03.1979

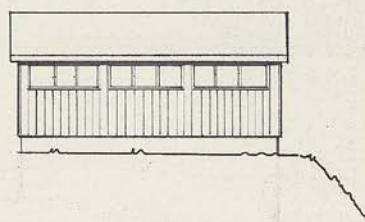
K. SVARDAL Ytre Arna			
Date:	Kontroll:	Tittel:	Målestokk:
	Strand kontroll:	Godekjen:	1:100
tilbygg på stue			Erstatning for:
— " — vindfang			
Planutvalg:		Beregning:	



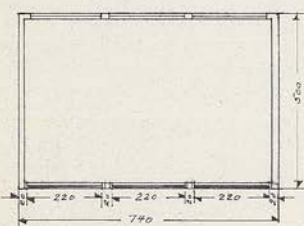
SYD



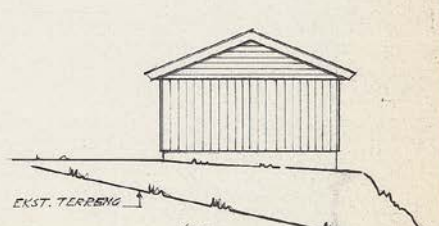
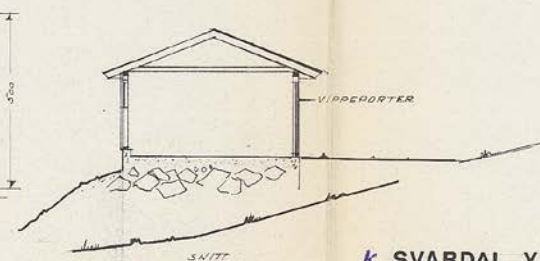
VEST



NORD



SNITT



ØST

K. SVARDAL, Ytre Arna
 Skolefelt 41
 Garasje Mål = 1:100

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
 BYGGEREGULERINGEN
 21.03.83 830788
 4.2

Nabolagsprofil

Sætreffjellet 40 - Nabolaget Ytre Arna - vurdert av 70 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Ytre Arna sentrum Linje 28	12 min 1.1 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	10 min 5.8 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	23 min 21 km
Bergen Flesland	37 min

Skoler

Ytre Arna skule (1-7 kl.) 229 elever, 14 klasser	18 min 1.5 km
Kyrkjekrinsen skole (1-10 kl.) 419 elever, 31 klasser	12 min 7.5 km
Garnes ungdomsskule (8-10 kl.) 417 elever, 32 klasser	16 min 9.2 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 287 elever, 20 klasser	16 min 10.8 km
Breimyra skole (8-10 kl.) 192 elever, 16 klasser	16 min 10.4 km
Arna videregående skole 200 elever	15 min 8.6 km
Åsane videregående skole 1100 elever	14 min 9.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Naboskapet

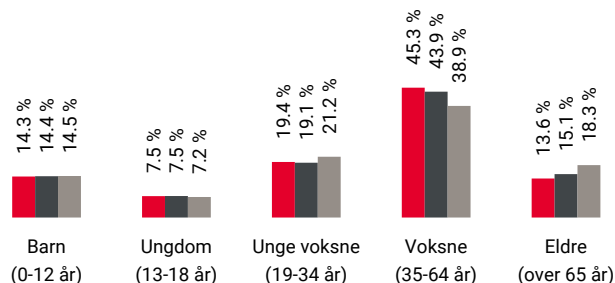
Godt vennskap 68/100



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	11 min 0.9 km
Kidsa Festtangen (0-5 år) 80 barn	6 min 3.2 km
Indre Arna barnehage (0-5 år) 69 barn	10 min 6.2 km

Dagligvare

Coop Prix Ytre Arna Post i butikk, PostNord	13 min 1.2 km
Rema 1000 Øyrane Torg	10 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået

Lite støynivå 86/100



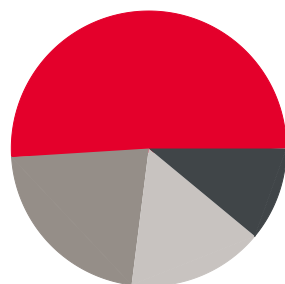
Trafikk

Lite trafikk 80/100

Sport

	Arna stadion	14 min
	Ballspill, fotball, friidrett	0.9 km
	Ytre Arna skole	17 min
	Aktivitetshall, ballspill	1.4 km
	S-Camp Åsane	13 min
	Aktiv365 Arna	13 min

Boligmasse



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

«Godt miljø og flott utsikt»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Øyrane Torg

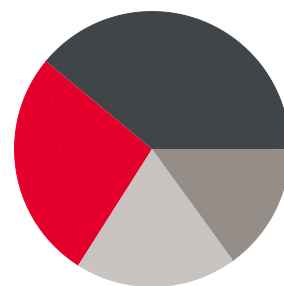
10 min



Boots apotek Arna

10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



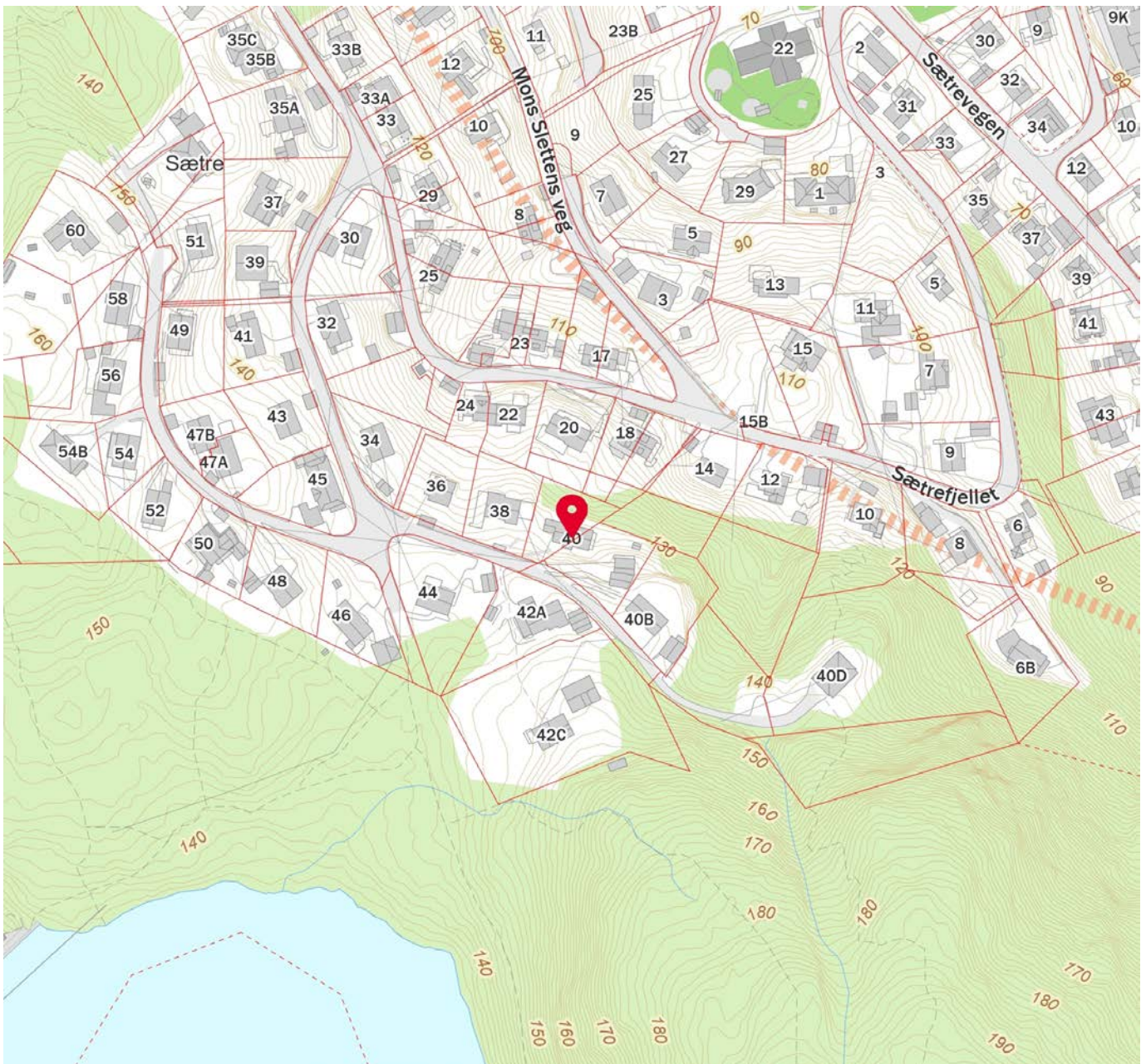
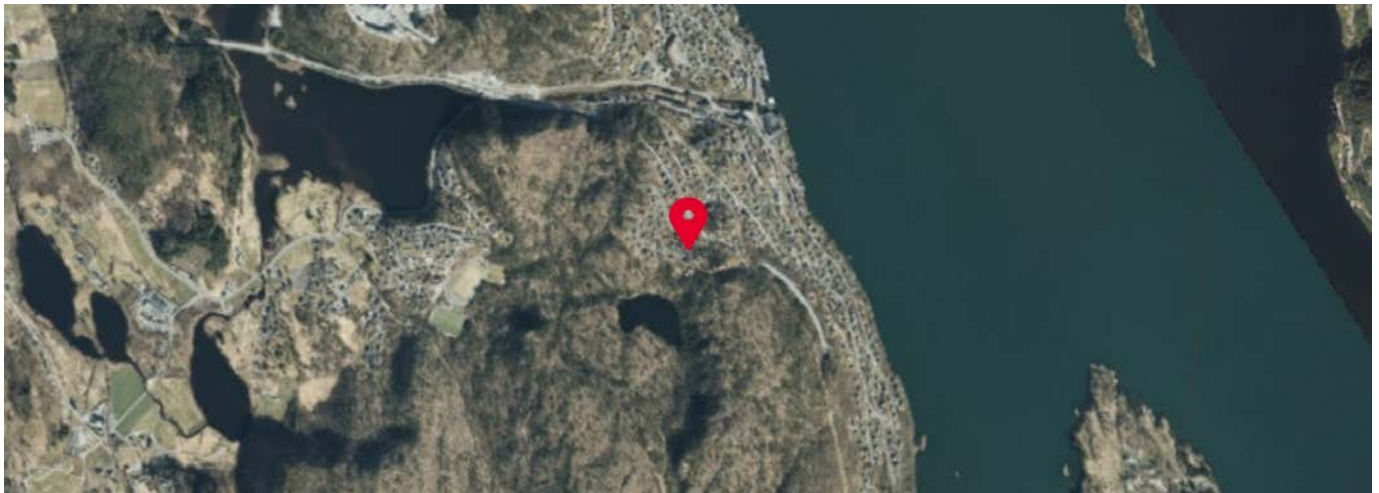
0%

45%

Ytre Arna
Ytre Arna
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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 landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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 40
5265 YTRE ARNA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kim Stavang Olsen

Telefon: 976 76 303
E-post: kim.olsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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