

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Fredrik Vatle

Mobil 476 46 305

E-post fredrik.vatle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172,

5261 Indre Arna.

TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 690 000,-
Omkostn.: Kr 91 350,-
Total ink omk.: Kr 3 781 350,-
Selger: Gunnar Haahjem

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 154/177 kvm
Tomtstr.: 937.3 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 302, bnr. 469
Gnr. 302, bnr. 519
Oppdragsnr.: 1501250129

Sætfjelllet 49 - Ditt neste hjem?

Aktiv eiendomsmegling v/ Fredrik Vatle har gleden av å presentere Sætfjelllet 49! Dette er en flott enebolig med panoramautsikt over Sørkjorden og Osterøy. Huset har en god beliggenhet med fint opparbeidet tomt og hage. Det er kort vei til Ytre Arna sentrum med Coop Prix som nærmeste dagligvare. I sentrum er det også kollektiv transport med hyppige avganger til både Åsane og Indre Arna. Det er dessuten veldig gode turmuligheter hvor man eksempelvis kan gå til Spåkefjellet.

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

Kort fortalt:

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



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	57
Egenerklæring	78
Nabolagsprofil	81
Budskjema	90

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 154 m²

BRA - e: 23 m²

BRA totalt: 177 m²

TBA: 38 m²

Huset

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 72 m² Gang med trapp: 13m²

Kjølerom: 3,7m²

Bad: 4,4m²

Stue med trapperom: 28,2m²

Soverom: 7,3m²

Innvendig bod: 4,3m²

Vaskerom: 6,4m²

1. etasje

BRA-i: 82 m² Vindfang: 1,4m²

Gang: 8,6m²

Stue: 33,6m²

Kjøkken: 11,7m²

Bad: 3,3m²

Soverom 1: 6,5m²

Soverom 2: 12,5m²

BRA-e: 3 m² Utvendig bod: 2,7m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

38 m² Terrasser.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 20 m² Garasje

Ikke målbare arealer

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA. Loftet i boligen er innredet, men har 39 kvm hvor arealene har lav himlingshøyde og er derfor ikke målbart areal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

937.3 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med stier, trapper, garasje, beplantning og plen.

Tomtestørrelse er tatt utgangspunkt i fra matrikkelrapport. Det er to bruksnumre tilhørende denne eiendommen, bnr. 519 og bnr 469, på henholdsvis 914,1 kvm og 23,2 kvm. Til sammen utgjør dette tomtestørrelsen på 937,3 kvm.

Beliggenhet

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

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

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

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

Fritidsaktiviteter i nærheten:

- Fotballbaner og volleyballbane på Arna Stadion.
- Bergen Kickboxingklubb i Ytre Arna sentrum i den gamle fabrikken.

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

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager i nærheten:

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

Skoler i nærheten:

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

Dagligvare/ butikker:

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

Offentlig kommunikasjon

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

Bygningssakkyndig

Ole - Henrik Berg

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Innvendig:

Underetasje:

Gulv: Vinylbelegg, 3-stavs parkett og teppe. Fliser på vaskerom og bad.

Vegger: Trepanel og malt betong. Fliser på bad.

Himling: Malte plater og trepanel

1.etasje:

Gulv: Fliser på bad. Laminat på resterende.

Vegger: Trepanel og malt strie. Baderomsplater på bad.

Himling: Malte plater.

Loft:

Gulv: Vinylbelegg og tepper.

Vegger: Trepanel og malte plater.

Himling: Trepanel og malte plater.

Sammendrag selgers egenerklæring

Tilleggs kommentar:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den.

Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Aktiv eiendomsmegling v/ Fredrik Vatlé har gleden av å presentere Sætrefjellet 49! Dette er en flott enebolig med panoramautsikt over Sørfjorden og Osterøy. Huset har en god beliggenhet med fint opparbeidet tomt og hage. Det er kort vei til Ytre Arna sentrum med Coop Prix som nærmeste dagligvare. I sentrum er det også kollektiv transport med hyppige avganger til både Åsane og Indre Arna.

Når man kommer inn i huset er det første man kommer til en entre. Her henger man fra seg klær og setter fra seg sko for å ta seg inn i gangen. Gangen er på 8,6 kvm og fører deg først til stuen. Stuen er stor med sine 33,6 kvm og har et stort vindu som rammer inn den nydelige utsikten man har på Sætrefjellet. Stuen er lett å innrede i soner med sofagruppe og spisegruppe. Det er også utgang til terrasse fra stuen.

Videre kommer man inn til kjøkkenet. Her har man et eldre kjøkken med profilerte fornter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er på 11,7 kvm og er dermed av god størrelse. Det er rikelig med oppbevaring og god plass til spisebord også her. Fra kjøkkenet kommer man inn på badet i 1. etasje er på 3,3 kvm og innredet med dusjhjørne, vegghengt toalett og baderomsinnredning med nedfelt porselen vask.

Ellers i 1. etasje har man to soverom. Det største på 12,5 kvm og er perfekt som hovedsoverom. Her er det plass til å innrede soverommet etter ønske. Det andre soverommet er på 6,5 kvm og passer god til barnerom.

I kjeller kommer man ned til en gang på 13 kvm. Denne tar deg til en innredet kjellerstue med trapperom på 28,2 kvm. Dette er et praktisk rom som kan brukes av

barn og unge. Det er også et innredet soverom i kjeller, dette er på 7,3 kvm og passer bra til et rom for ungdommen. Ved trappen har man også et kjølerom på 3,7 kvm. Badet i denne etasjen er på 4,4 kvm og er innredet med dusjhjørne, toalett og baderomsmøbel med nedfelt porselen vask. Ellers har man et stort vaskerom på 6,4 kvm og bod på 4,3 kvm i kjeller.

Loftet i boligen er innredet med 2 soverom og midtgang. Etasjen har gulvareal på 39 kvm med lav takhøyde. Dermed er det ikke godkjent som målbart areal.

Ute har boligen en stor og flott opparbeidet hage. Det er mye grøntareal og det er gode muligheter til å kose seg ute på fine dager for de små. Det er to terrasser, en med utgang fra kjøkkenet på 18 kvm og en med utgang fra stue på 20 kvm. Dette er to gode terrasser hvor man kan følge solretningen på sommerstider. Her er det god plass til sittegrupper og grill.

Det er også en enkel garasje tilhørende boligen og plass til parkering foran garasje.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en eierskifterapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som ifølge takstmannen har fått TG2:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

Merknader: Det er påvist utvendig riss/sprekker på grunnmur som er fuget for å stoppe vanninntrenging. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

Yttervegger: TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.

Merknader: Det er ikke påvist lufting bak kledning. Det er ikke påvist musebånd bak kledning. Vindskibord er ikke beskyttet i endene. Anbefaler å dekke topp av panelbord med wakaflex eller lignende for å forhindre økt vedlikeholds- og utskiftningsbehov.

Vinduer og ytterdører: TG2 vurderes med bakgrunn i alder, tilstand og observasjoner.

Merknader: Det er påvist store tregheter på terrassedør på kjøkken. Den mangler også utvendig håndtak. Flere vinduer har passert halvparten av levetiden. Det må påregnes utskifting av eldre vinduer innen rimelig tid. Når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om.

Loft (konstruksjonsoppbygging): Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende isolasjon og fuktsikring, med økt risiko for redusert komfort og konstruksjonsskade over tid.

Merknader: Det er påvist at takkonstruksjonen ikke er isolert og mangler dampsperre. Dette medfører betydelig varmetap og økt risiko for kondens og fuktskader i takkonstruksjonen ved oppvarming av rom under. Fravær av dampsperre er et avvik fra vanlig byggeskikk, selv på eldre bygg, dersom loftet er tenkt brukt som oppholdsrom eller oppvarmet sone. Det anbefales å etterisolere takkonstruksjonen og etablere dampsperre i tråd med gjeldende byggtekniske anbefalinger.

Balkonger, verandaer og lignende: TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner. Merknader: Det er påvist flere avvik ved verandaen. Det mangler beslag mot yttervegg, noe som kan gi fare for vanninntrengning i overgang konstruksjon/vegg. Terrassebord har behov for vedlikehold, og det er registrert rustne skruer på rekkverket. I tillegg er det påvist synlig rust i armeringen i betongdekke, noe som indikerer begynnende korrosjon og mulig redusert bestandighet i betongkonstruksjonen.

Rekkverkshøyde er for lavt. Dagens krav er 1m. Det er krav om å heve rekkverkshøyden for rekkverk som er lavere enn 90cm for å forhindre fall og ulykker.

Det anbefales å etablere terrassebordbeslag mot yttervegg for å hindre fuktinntrengning, overflatebehandle terrassebord og skifte ut rustne skruer. Rust i betong bør følges opp med nærmere vurdering og eventuelt utbedres for å hindre videre korrosjon og svekkelse av konstruksjonen.

Bad 1.etasje Overflate vegger og himling: TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner. Merknader: Det er påvist manglende metallist i underkant av baderomsplater. Metallist har en viktig funksjon ved å beskytte platekanten mot fuktopptak og gi en tett avslutning mot gulvet. Fravær av list kan over tid føre til oppsug av fukt og skader i platekanten, særlig ved vannsøl.

Det er påvist dør i våtsone med uegnede materialer. Uegnete materialer (Dør i våtsone) må fuktbeskyttes/utskiftes for å forhindre at vedlikeholdsintervallet øker og malingsavskalling på lister/dør.

Bad 1.etasje Overflate gulv: TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner. Merknader: Det er ikke påvist tilfredsstillende fall i henhold til gjeldende krav.

Bad U.etasje Overflate vegger og himling: TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

Merknader: Det er påvist dør i våtsone med uegnede materialer. Uegnete materialer (Dør i våtsone) må fuktbeskyttes/utskiftes for å forhindre at vedlikeholdsintervallet øker og malingsavskalling på lister/dør.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Bad U.etasje Overflate gulv: TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

Merknader: Det er fuget dusjløsning. Det må lages drenshull i dusjløsning slik at lekkasjevann blir ledet til sluk. Det er påvist sprekk i flis ved dør. Sprekkdannelser i fliser kan svekke overflaten og bør utbedres for å unngå ytterligere skade

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Bad U.etasje Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

Merknader: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføring i forbindelse med avløp til vask som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning. Membranen har passert sin forventede levetid. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Kjøkken Kjøkken: TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

Merknader: Det er påvist fuktmerker i vaskeskap og slitasje på håndtak og hengsler. Lokale utbedringer må påregnes.

WC og innvendige vann- og avløpsrør: TG2 er vurdert med bakgrunn i alder på kobberrør og støpejern, samt observasjoner.

Merknader: Det mangler rørkurser i fordelerskap

Det er ikke spalte, inspeksjonsmulighet eller dokumentasjon på vegghengt toalett.

Kobberrør har passert mer enn halvparten av den forventede levetiden. Når mer enn halvparten av forventet levetid er passert, øker risikoen for lekkasjer og funksjonsfeil. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere fornying ved tegn til svekkelse.

Når avløpsledninger (Støpejern) har passert sin forventet levetid, øker risikoen for slitasje, lekkasjer og tette rør. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere nærmere inspeksjon for å avdekke eventuelle behov for vedlikehold eller utskifting. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannsbereder: TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

Merknader: En bereder bør optimalt sett byttes allerede etter 15 år for å unngå lekkasjefare. Det gjøres oppmerksom på at VVB er i slutten av sin forventede levetid og det må påregnes utbedring innen kort tid.

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Forhold som ifølge takstmannen har fått TG3:

Krypekjeller: TG3 vurderes med bakgrunn i konstatert fuktskade.

Merknader: Det er påvist forhøyede fuktverdier i etasjeskiller som tyder på mangelfull ventilasjon i krypkjeller. Det er påvist noe råte i svill ved luke i gulv. Anbefaler ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak til råteskade.

Vaskerom Overflate vegger og himling: Tilstandsgrad 3 settes på grunn av helhetlig tilstandsforverring, utgått levetid og usikkerhet knyttet til tetthet og fuktsikring.

Merknader: Våtrommet fremstår i så dårlig teknisk stand at en fullstendig tilstandskontroll ikke vurderes som hensiktsmessig. Det er registrert omfattende slitasje, avvik og mulige skader som tilsier at rommet uansett har behov for full rehabilitering.

Vaskerom Overflate gulv: Tilstandsgrad 3 settes på grunn av helhetlig tilstandsforverring, utgått levetid og usikkerhet knyttet til tetthet og fuktsikring.

Merknader: Våtrommet fremstår i så dårlig teknisk stand at en fullstendig tilstandskontroll ikke vurderes som hensiktsmessig. Det er registrert omfattende slitasje, avvik og mulige skader som tilsier at rommet uansett har behov for full rehabilitering.

Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk: Tilstandsgrad 3 settes på grunn av manglende tettesjikt og vesentlig slitasje/skade i sluk.

Merknader: Det er ikke påvist membran/tettesjikt. Det er påvist store mengder rust i støpejernsluk. Det anbefales full rehabilitering av våtrommet, inkludert utskifting av sluk og etablering av forskriftsmessig tettesjikt. Videre bruk uten utbedring kan medføre risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Forhold som ifølge takstmannen har fått TGIU:

Elektrisk anlegg og samsvarserklæring: Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema. Det elektriske anlegget ble installert i byggealder. I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse. I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse. Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd. Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr. Kabler er ikke tilstrekkelig festet. Det er tegn på at kabelinnføringer og

hull i inntak og sikringsskap ikke er tette. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring. Merknader: Det er registrert flere hull i sikringsskap som ikke er tettet ordentlig. Det må påregnes total oppgradering av det elektriske anlegget med bakgrunn i alder og tilstand. Det anbefales gjennomgang av el-anlegg fra aut. elektriker ved salg/eierskifte i eldre boliger og ved mangel av samsvarserklæring for å avdekke eventuelle skjulte avvik. Taksmann har begrensede forutsetninger på å vurdere det elektriske anlegget og dette er derfor en veldig enkel vurdering i motsetning til en el-kontroll av en elektriker.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Enkel garasje og parkering på egen eiendom.

Diverse

Vedrørende kontroll av elektrisk installasjon:

Det ble inder kontroll den 15.04.2013 funnet følgende feil/ mangler:

1 - kjøkken: Utstyr/ anleggsdel var brukt/ montert feil. Jf. fel §36. Benkamatur over vask manglet jord.

Kommentar fra elektriker: "Jord leder var ikke tilkoblet. Det er den nå og alt OK."

"Viser til kontroll av anlegg Sætreffjellet 49, utført den 15.04.2013, og vil med dette brev informere Dem om at vi betrakter saken som godkjent og avsluttet."

Andre dokumenterte oppgraderinger gjort i nyere tid:

- Rørfornyng av avløpsrør i 2024. Arbeid utført av Olimb Rørfornyng.
- Nytt tak i 2022. Arbeid utført av Bergen Tak AS.

Ifølge basiskart ser det ut som at deler av garasje er på utsiden av eiendommens tomtegrense.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Energi

Oppvarming

Underetasje: varmepumpe i trapperom ved stue, peis i stue og varmekabler på bad.

1.etasje: Vedovn i stue. Elektriske varmekabler på bad.

2.etasje: Elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 690 000

Kommunale avgifter

Kr 16 829

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 678 733

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 714 931

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 302, bruksnummer 469 i Bergen kommune. Gårdsnummer 302, bruksnummer 519 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:

4601/302/469:

05.12.1972 - Dokumentnr: 12529 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:302 Bnr:268

- Målebrev.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1223988 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:302 Bnr:519

16.02.1965 - Dokumentnr: 500831 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:302 Bnr:268

- Målebrev.

01.01.2020 - Dokumentnr: 556029 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:302 Bnr:469

4601/302/519:

05.12.1972 - Dokumentnr: 12529 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:302 Bnr:268

- Målebrev.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1223988 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:302 Bnr:519

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger tillatelse til innflytning i nybygg våningshus datert 18.06.1966.

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

I boligens 1. etasje stemmer ikke originale tegninger overens med dagens bruk.

- Soverom i bakkant av stue er ikke lengre der, dette er nå en forlengelse av stue, og det er etablert ny trapp ned til kjeller hvor soverommet tidligere var. Kjøkken er også forlenget ut på altan. Det foreligger heller ingen dokumentasjon på bygget terrasse med utgang via kjøkken. På tegninger er det tegnet inn en altan.

Det foreligger ingen dokumentasjon på disse tiltakene og 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.

Det foreligger ingen tegninger eller byggesaksdokumenter for loft i kommunens arkiver. Megler tar utgangspunkt i boligens faktiske bruk og kan ikke garantere om det foreligger noe avvik i plantegning eller om det er noen søknadspliktige tiltak som ikke er godkjent av kommunen. Megler tar utgangspunkt i at dette er loftareal og ikke rom til varig opphold.

Kjelleren og loftet er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse 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. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser 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.

Det er gjort fasademessige endringer hvor det er opprettet et ekstra vindu ved kjellerstue og smale vinduer er omgjort til to store vinduer.

Andre dokumenter mottatt av kommunen:

- Søknad om utpareseleringsplan (bebyggelsesplan) på Sætre ved byggherre Arne Fabrikker, datert 17.11.1961. Planen omfatter i alt 21 boliger og 2 garasjeanlegg.
- Tegninger av våningshus datert 30.11.1964. Stemplet godkjent av Arna bygningsråd

08.03.1965.

- Byggesøknad for våningshus datert 31.12.1964.
- Skriv fra Arna helseråd angående kloakkavløpet som godkjennes ført til den offentlige kloakk. Og vannforsyning godkjennes løst fra Indre Arna brannkommunes vannverk, datert 25.02.1965.
- Byggetillatelse for våningshus på vilkår datert 11.03.1965.
- Kart/ skisse med tegning av garasje i terreng, udatert.
- Søknad om byggetillatelse for nybygg garasje datert 08.02.1971.
- Skriv angående avkjørsel til gnr 102 bnr 469 datert 19.07.1971.
- Tegninger av garasje udatert. Stemplet godkjent av Arna bygningsråd 06.09.1971.
- Byggetillatelse for garasje datert 07.09.1971.

Byggeår er ikke opplyst fra kommunen, så det er tatt bakgrunn i fra når boligen ble tatt i bruk ifølge matrikkelrapporten 01.01.1966.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har tilkomst via offentlig vei.

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

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert, men avsatt til bebyggelse og anlegg ifølge kommuneplanen.

Kommuneplaner på grunnen:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttredelse: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100%

- Arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg.

Kommunedelplan på grunnen:

PlanID: 16060000

Plannavn: ARNA. KDP YTRE ARNA

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 17.09.2001

Dekningsgrad: 100%

- Arealet er avsatt til boligområder.

Kommunedelplaner under arbeid:

PlanID: 71740000

Plantype: 20

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

Dekningsgrad: 100,0 %

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

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

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 302/365

Bygningsnr: 139370724-2

Endring: Underbygg

Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 14.09.2018

Saksnr: 201818447

- Gjelder Sætnesfjellet 27.

Eiendom: 302/401

Bygningsnr: 139370899-1

Endring: Underbygg

Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 14.11.2022

Saksnr: 202220099

- Gjelder Sætnesfjellet 33.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Tomten er ubebygget, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet. Dette

gjelder tilleggsomt med gnr 302 bnr 519.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

90 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

91 350 (Omkostninger totalt)

107 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

110 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 781 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 797 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 800 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 91 350

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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.

Meglervederlag

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 21 900,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, visninger kr 1 500,- 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 og rimelig vederlag kr 10 000,-. Alle beløp er inkl. mva

Oppdragsansvarlig

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

Jørn Tage Hereide
Eiendomsmegler MNEF / Partner
jorn.hereide@aktiv.no
Tlf: 992 51 465

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

30.05.2025



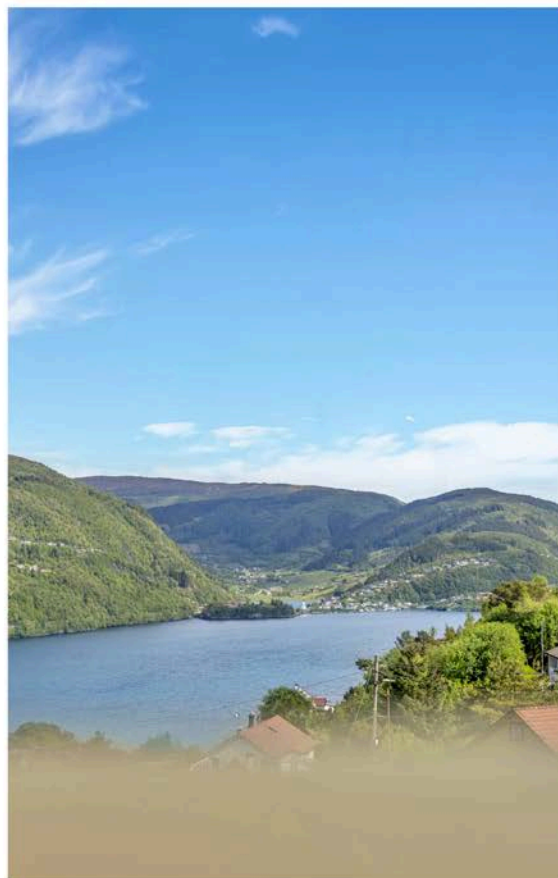














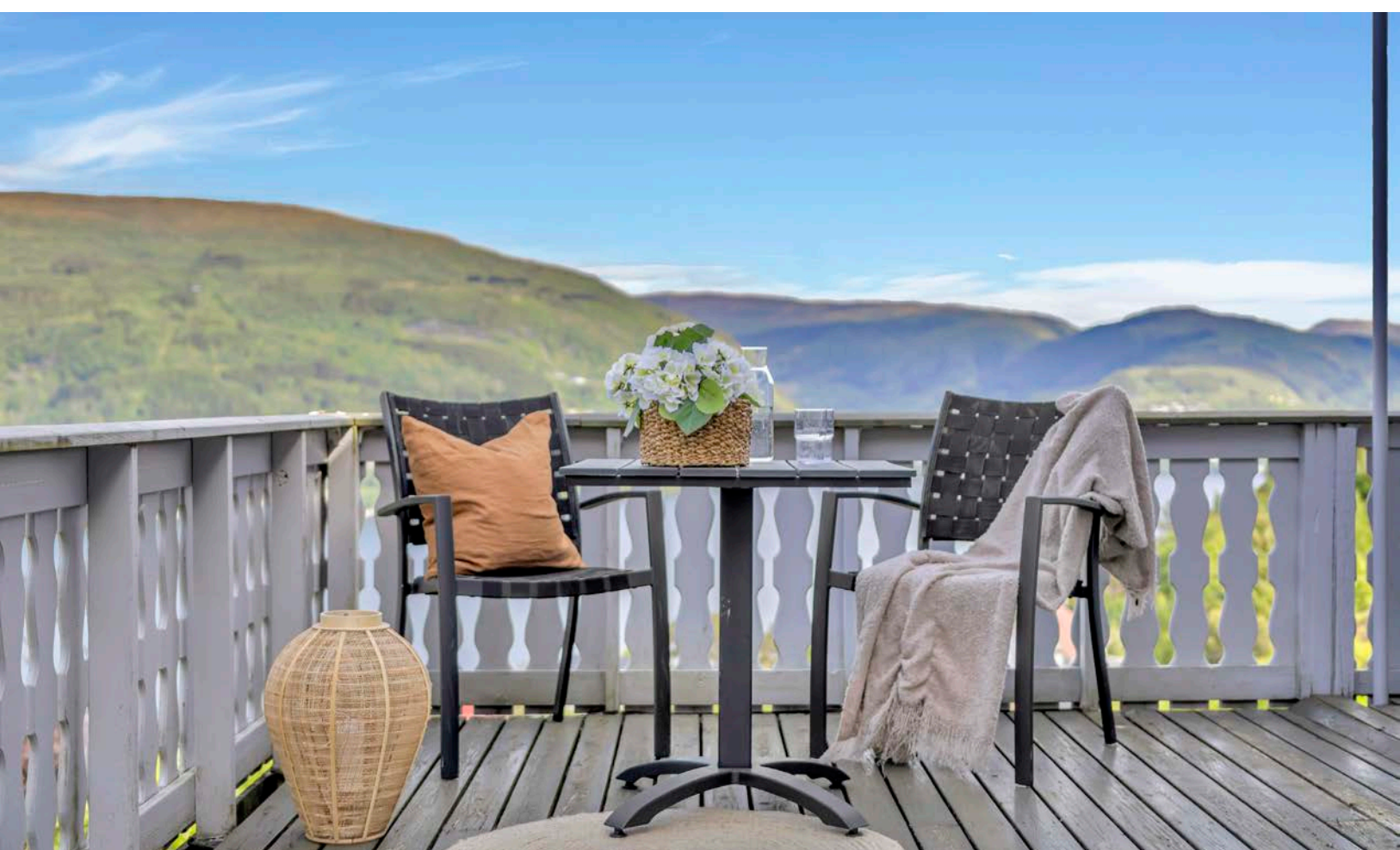








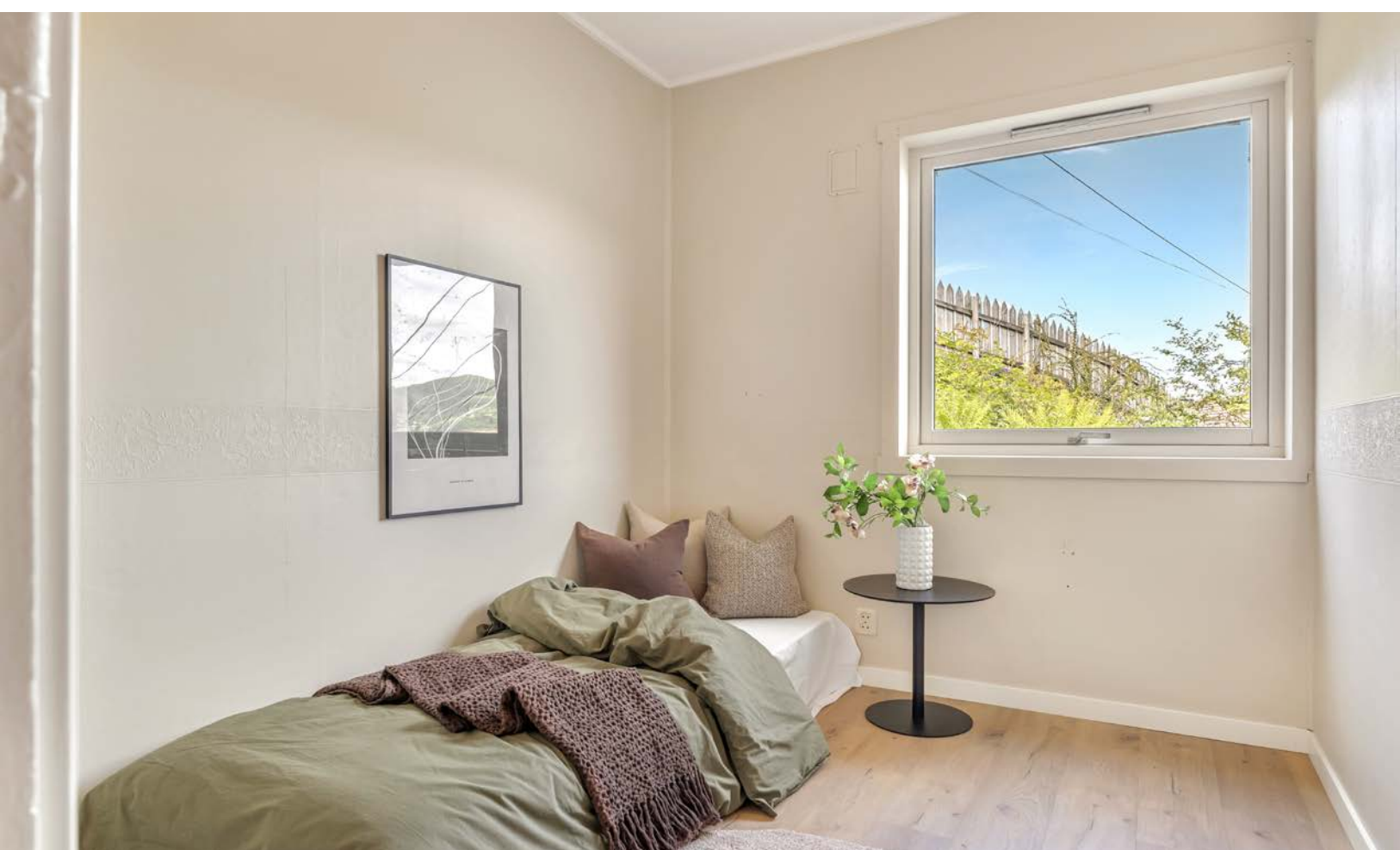








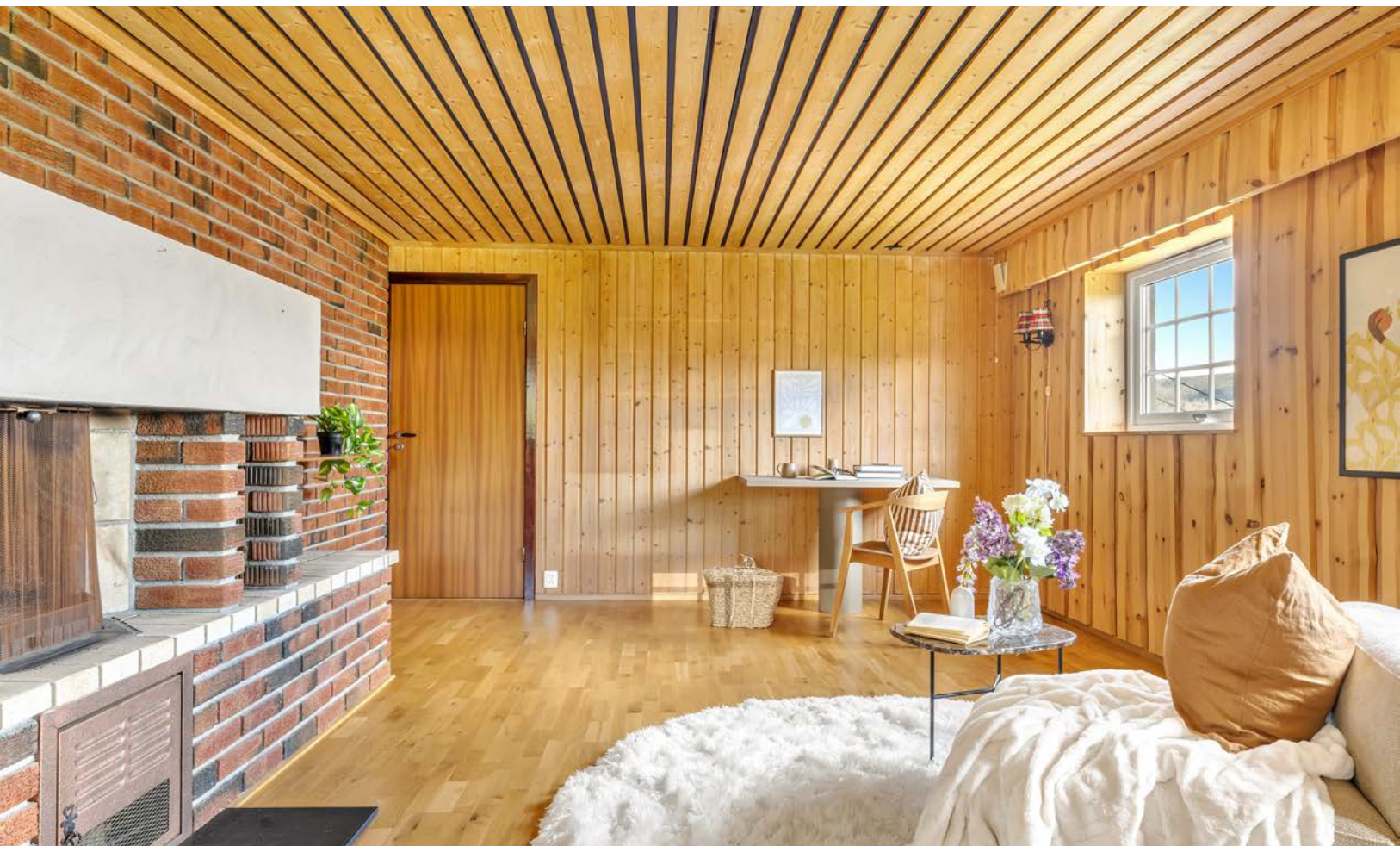










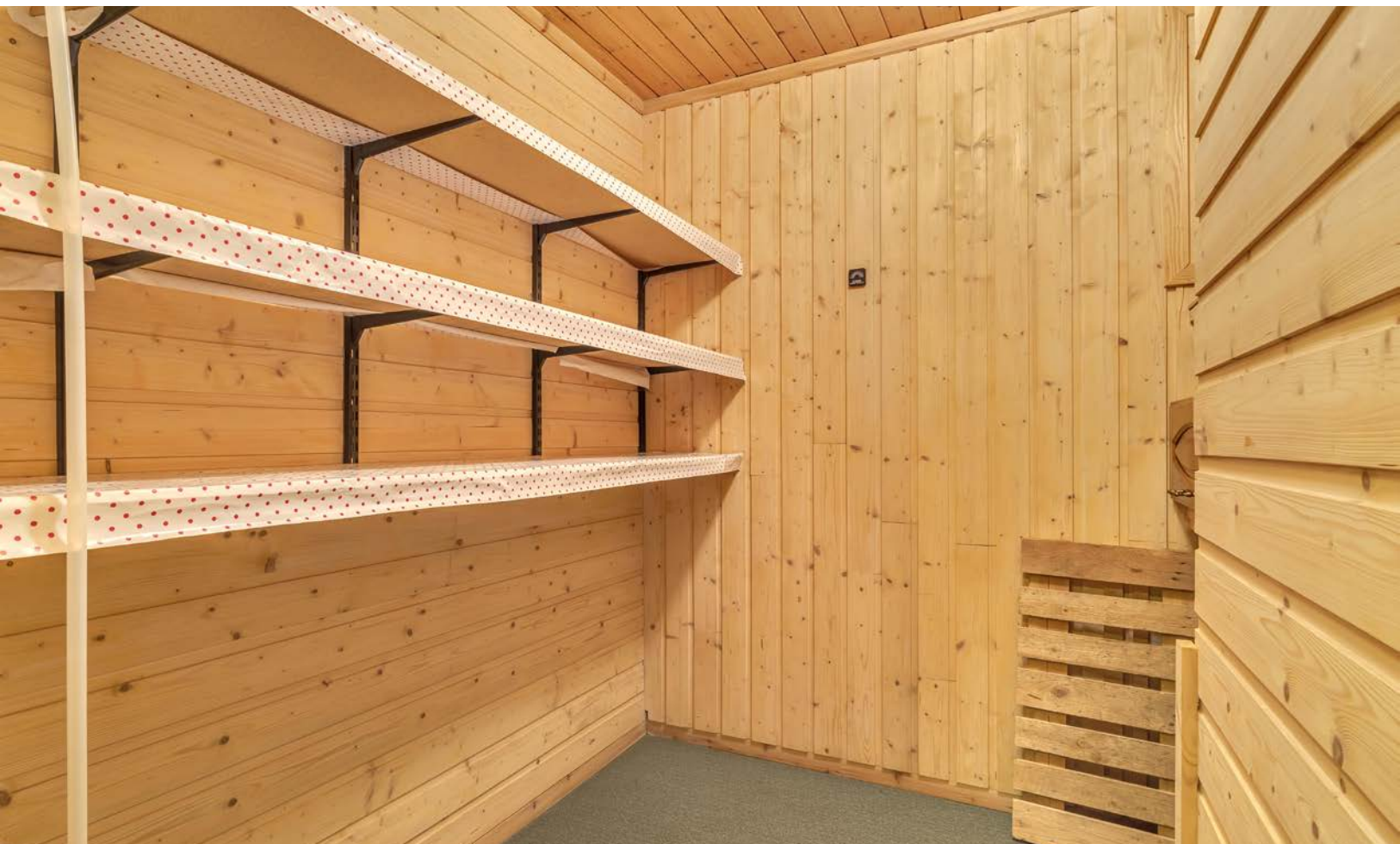






















I/B

PI ANTEGNINGEN ER II ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FØREKOMME



I/B

PI ANTEGNINGEN ER II ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FØREKOMME



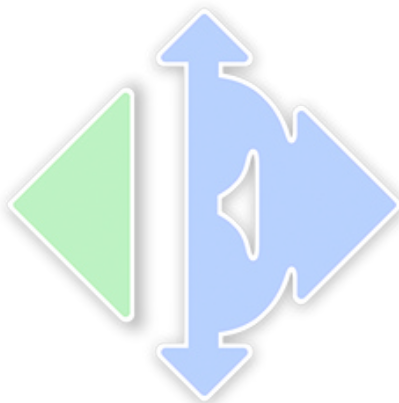
I/B

PI ANTEGNINGEN ER II I ISTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME



Vedlegg

Enebolig med garasje
Sætreffjellet 49
5265 Ytre Arna



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
13	TG 2	Vesentlige avvik
4	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Henrik Berg
Dato: 24/05/2025

Tertnesveien 103
Tertnes 5114
40616207
ole@berg-takst.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:302, Bnr: 469
Hjemmelshaver:	Dødsbo til Bjarne Odin Enoksen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	914 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1966

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	19.05.2025
Forutsetninger:	Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen.
Oppdragsgiver:	Dødsbo til Bjarne Odin Enoksen
Tilstede under befaringen:	Torfinn Enoksen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med stier, trapper, garasje, beplantning og plen

OM BYGGEMETODEN:

Støpt fundament på antatt fjell/ukjente masser. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Yttervegger er oppført i murkonstruksjon samt bindingsverk av tre med liggende kledning. Saltakkonstruksjon med taksperr. Undertak av trepanel og yttertekkning av glasert teglstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1966 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

ANNET:

Takstobjektet: Enebolig med garasje

Oppvarming:

Underetasje: varmpumpe i trapperom ved stue, peis i stue og varmekabler på bad.

1.etasje: Vedovn i stue. Elektriske varmekabler på bad.

2.etasje: Elektrisk oppvarming.

El. Anlegg: Sikringsskapet i trapp ved entre i 1.etasje inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS: Boligen har sluk av plast og støpejernsluk. Til vannforsyning er det benyttet kobberør og plast. Rør-i-rør på bad og kjøkken i 1.etasje. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

Pipe/ildsted: Teglsteinspipe

På grunn av alder anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

DOKUMENTKONTROLL:**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):****Underetasje:**

Gulv: Vinylbelegg, 3-stavs parkett og teppe. Fliser på vaskerom og bad.

Vegger: Trepanel og malt betong. Fliser på bad.

Himling: Malte plater og trepanel

1.etasje:

Gulv: Fliser på bad. Laminat på resterende.

Vegger: Trepanel og malt strie. Baderomsplater på bad.

Himling: Malte plater.

Loft:

Gulv: Vinylbelegg og tepper.

Vegger: Trepanel og malte plater.

Himling: Trepanel og malte plater.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle mangler og avvik ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av det aktuelle huset.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Arvinger har opplyst:

- Taket ble skiftet i 2022 av Bergen Tak AS.

- Det er utført rørfornyning av avløpsrør i 2024

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Underetasje	72				68	4
1.etasje	82			38	82	
Utvendig bod		3				3
SUM BYGNING	154	3		38	150	7
SUM BRA	157					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		20				20
SUM BYGNING		20				20
SUM BRA	20					

BRA-i:

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.

Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.

Underetasje: 72m²
 Gang med trapp: 13m²
 Kjølerom: 3,7m²
 Bad: 4,4m²
 Stue med trapperom: 28,2m²
 Soverom: 7,3m²
 Innvendig bod: 4,3m²
 Vaskerom: 6,4m²

1.etasje: 82m²
 Vindfang: 1,4m²
 Gang: 8,6m²
 Stue: 33,6m²
 Kjøkken: 11,7m²
 Bad: 3,3m²
 Soverom 1: 6,5m²
 Soverom 2: 12,5m²

Loft: 39m² gulvareal med lav takhøyde. Ikke målbart areal.

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

BRA-e:

Utvendig bod 1.etasje: 2,7m²
 Garasje: 20m²

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser og angis i avrundet m².

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

GARASJE / UTHUS:

Garasje er oppført med murkonstruksjoner og trekonstruksjon kledd med metallplater. Takkonstruksjonen er utført som flatt tak av betong. Taket er tekket med sarnafil eller lignende. Garasje er ikke videre kontrollert/undersøkt.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

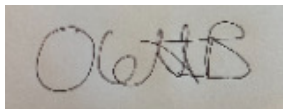
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Ole Henrik Berg

Byggmester og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

24/05/2025



Ole Henrik Berg

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Ukjent fundament da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Grunnmur av murkonstruksjoner og drenering fra byggeår.

Synlig malt betong på vegg mot terreng.

Det ble gjennomført fuktkontroll i inspeksjonsluke ved toalett på bad i underetasje.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonsluke.

• Målingen viste vektprosent på 13,3%.

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.

- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.

- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader

Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Merknader: Det er påvist utvendig riss/sprekker på grunnmur som er fuget for å stoppe vanninntrenging.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

TG 3 1.2 Kryp kjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømming og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er krypkjeller under stue i underetasje med luke i gulvet.

Det er utført fuktkontroll i bjelkelag/etasjeskiller.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

• Målingen viste vektprosent på 42 %.

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.

- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.

- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader

Merknader: Det er påvist forhøyede fuktverdier i etasjeskiller som tyder på mangelfull ventilasjon i krypkjeller.

Det er påvist noe råte i svill ved luke i gulv.

Anbefaler ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak til råteskade.

TG3 vurderes med bakgrunn i konstatert fuktskade.

TG 1**1.3 Terrengforhold**

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

Merknader:**2. Yttervegger****TG 2****2.1 Yttervegger**

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Bindingsverk fra byggeår med stående og liggende kledning.

Merknader: Det er ikke påvist lufting bak kledning.

Det er ikke påvist musebånd bak kledning.

Vindskibord er ikke beskyttet i endene. Anbefaler å dekke topp av panelbord med wakaflex eller lignende for å forhindre økt vedlikeholds- og utskiftningsbehov.

TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.

3. Vinduer og ytterdører**TG 2****3.1 Vinduer og ytterdører**

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Underetasje:

Trevinduer med sprosser og to-lags isolerglass fra 1998, 2019 og et trevindu med ett-lags glass fra byggeår.

Dør:

Malt ytterdør med enkeltglass med ukjent alder, moden for utskifting.

1.etasje:

Trevinduer med sprosser og to-lags isolerglass fra 1985, 2002, 2013 og 2019.

Dører:

Malt, eldre terrassedør med ukjent alder.

Ytterdør av teak med ukjent alder

Skyvedør i stue med glass fra 2013 og ukjent alder.

Loft:

Trevindu med 2-lags isolerglass fra 1996.

Vinduene, ytterdører og terrassedør ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Normal levetid for trevinduer er 20-60 år avhengig av værpåkjenning, vedlikehold m.m.

Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Merknader: Det er påvist store tregheter på terrassedør på kjøkken. Den mangler også utvendig håndtak.

Flere vinduer har passert halvparten av levetiden. Det må påregnes utskifting av eldre vinduer innen rimelig tid. Når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder, tilstand og observasjoner.

4. Tak**TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjon er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer. Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen.

Merknader:**TG 1** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Arvinger har informert om at taket ble skiftet i 2022.

Det er benyttet yttertekking av glasert takstein og undertak av trepanel. Stålhette på pipe og snøfanger.

Det er benyttet renner og nedløp av aluminium.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er 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.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilerings av yttertaket.

Det er delvis lukket sperrekonstruksjon på loft. Det er utført inspeksjon i kneloft.

Merknader: Det er påvist at takkonstruksjonen ikke er isolert og mangler dampsperre. Dette medfører betydelig varmetap og økt risiko for kondens og fuktskader i takkonstruksjonen ved oppvarming av rom under. Fravær av dampsperre er et avvik fra vanlig byggeskikk, selv på eldre bygg, dersom loftet er tenkt brukt som oppholdsrom eller oppvarmet sone.

Det anbefales å etterisolere takkonstruksjonen og etablere dampsperre i tråd med gjeldende byggtekniske anbefalinger.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende isolasjon og fuktsikring, med økt risiko for redusert komfort og konstruksjonsskade over tid.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Veranda ved kjøkken på ca 18m² med rekkverkshøyde på 83cm

Veranda ved stue på ca 20m² med rekkverkshøyde på 90cm

Merknader: Det er påvist flere avvik ved verandaen. Det mangler beslag mot yttervegg, noe som kan gi fare for vanninntrengning i overgang konstruksjon/vegg. Terrassebord har behov for vedlikehold, og det er registrert rustne skruer på rekkverket. I tillegg er det påvist synlig rust i armeringen i betongdekke, noe som indikerer begynnende korrosjon og mulig redusert bestandighet i betongkonstruksjonen.

Rekkverkshøyde er for lavt. Dagens krav er 1m. Det er krav om å heve rekkverkshøyden for rekkverk som er lavere enn 90cm for å forhindre fall og ulykker.

Det anbefales å etablere terrassebordbeslag mot yttervegg for å hindre fuktinntrengning, overflatebehandle terrassebord og skifte ut rustne skruer. Rust i betong bør følges opp med nærmere vurdering og eventuelt utbedres for å hindre videre korrosjon og svekkelse av konstruksjonen.

TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.

7. Våtrom**7.1 Bad 1.etasje****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad med elektrisk vifte, fliser på gulv, baderomsplater på vegg og takessplater.

Inneholder Innredning med nedsenket servant, vegghengt toalett og dusjhjørne

Merknader: Det er påvist manglende metallist i underkant av baderomsplater. Metallist har en viktig funksjon ved å beskytte platekanten mot fuktopptak og gi en tett avslutning mot gulvet. Fravær av list kan over tid føre til oppsug av fukt og skader i platekanten, særlig ved vannsøl.

Det er påvist dør i våtsone med uegnede materialer. Uegnete materialer (Dør i våtsone) må fuktbeskyttes/utskiftes for å forhindre at vedlikeholdsintervallet øker og malingsavskalling på lister/dør.

TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Helfliset gulv med varmekabler.

Merknader: Det er ikke påvist tilfredsstillende fall i henhold til gjeldende krav.

TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2019

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Hulltaking er ikke gjennomført grunnet tilliggende konstruksjoner. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale/forhøyede fuktverdier.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Merknader:**7.2 Bad U.etasje****TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Helfliset bad med elektrisk vifte inneholder:
 Innredning med nedsenket servant, toalett og dusjhjørne.

Merknader: Det er påvist dør i våtsone med uegnede materialer. Uegnede materialer (Dør i våtsone) må fuktbeskyttes/utskiftes for å forhindre at vedlikeholdsintervallet øker og malingsavskalling på lister/dør.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god luftgjennomstrømming.

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Helfliset gulv med varmekabler.

Merknader: Det er fuget dusjløsning. Det må lages drenshull i dusjløsning slik at lekkasjevann blir ledet til sluk.

Det er påvist sprekk i flis ved dør. Sprekkdannelse i fliser kan svekke overflaten og bør utbedres for å unngå ytterligere skade

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2004
 Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk uten påvist klemring eller membran.

Det ble gjennomført fuktkontroll i inspeksjonsluke ved toalett.
Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonsluke.

- Målingen viste vektprosent på 13%.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader

Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Merknader: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføring i forbindelse med avløp til vask som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning. Membranen har passert sin forventede levetid. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

7.3 Vaskerom

TG 3 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom med fliser på gulv og malte plater og betong.
Inneholder: VVB, utslagsvask og vaskemaskin.

Merknader: Våtrommet fremstår i så dårlig teknisk stand at en fullstendig tilstandskontroll ikke vurderes som hensiktsmessig. Det er registrert omfattende slitasje, avvik og mulige skader som tilsier at rommet uansett har behov for full rehabilitering.

Tilstandsgrad 3 settes på grunn av helhetlig tilstandsforverring, utgått levetid og usikkerhet knyttet til tetthet og fuktsikring.

TG 3 7.3.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
 Det er påvist sprekker i fuger.
 Skjøter og underkant av plater på gulv er innsisert.
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Gulv har fliser.

Merknader: Våtrommet fremstår i så dårlig teknisk stand at en fullstendig tilstandskontroll ikke vurderes som hensiktsmessig. Det er registrert omfattende slitasje, avvik og mulige skader som tilsier at rommet uansett har behov for full rehabilitering.

Tilstandsgrad 3 settes på grunn av helhetlig tilstandsforverring, utgått levetid og usikkerhet knyttet til tetthet og fuktsikring.

TG 3 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent årstall/byggeår
 Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er benyttet støpejernsluk.

Hulltaking er ikke gjennomført grunnet tilliggende konstruksjoner (kun betongvegger). Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale/forhøyede fuktverdier.

Merknader: Det er ikke påvist membran/tettesjikt.

Det er påvist store mengder rust i støpejernsluk.

Det anbefales full rehabilitering av våtrommet, inkludert utskifting av sluk og etablering av forskriftsmessig tettesjikt. Videre bruk uten utbedring kan medføre risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsgrad 3 settes på grunn av manglende tettesjikt og vesentlig slitasje/skade i sluk.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2019
 Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Eldre Bolett kjøkken med profilerte fronter og laminat benkeplate. Fliser over benkeplate.
 Inneholder vask, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, ventilator og kjøleskap.

Merknader: Det er påvist fuktmerker i vaskeskap og slitasje på håndtak og hengsler. Lokale utbedringer må påregnes.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

9. Rom under terreng**10. VVS****TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør**

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2019

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sistene.

Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sistener for WC.

Rør i rør, (plastrør) er inspisert i fordelerskap på bad i 1.etasje

Sluker av plast og støpejern. Avløpsstammen er av støpejern.

Hovedstoppekran lokalisert i luke på bad i underetasje.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert.

Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt.

Det er benyttet kobberør og rør-i-rør (plast) til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør og kobberør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i støpejern og plast.

Forventet levetid for sluk av plast og støpejern: 30-50 år.

Arvinger har informert om at det er utført rørfornyng i 2024 av avløpsrør.

Merknader: Det mangler rørkurser i fordelerskap

Det er ikke spalte, inspeksjonsmulighet eller dokumentasjon på vegghengt toalett.

Kobberrør har passert mer enn halvparten av den forventede levetiden. Når mer enn halvparten av forventet levetid er passert, øker risikoen for lekkasjer og funksjonsfeil. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere fornyng ved tegn til svekkelse.

Når avløpsledninger (Støpejern) har passert sin forventet levetid, øker risikoen for slitasje, lekkasjer og tette rør. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere nærmere inspeksjon for å avdekke eventuelle behov for vedlikehold eller utskifting. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG2 er vurdert med bakgrunn i alder på kobberrør og støpejern, samt observasjoner.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent årstall

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bederens plassering er tilfredsstillende.

Bederen er lekkasjesikret.

Eldre varmtvannsbereider på vaskerom på 200L. Det er ikke lokalisert alder på produkt, men med bakgrunn i tilstand og type er varmtvannsbereider vurdert som utgått på dato (over sin forventet levetid).

Merknader: En bereder bør optimalt sett byttes allerede etter 15 år for å unngå lekkasjefare. Det gjøres oppmerksom på at VVB er i slutten av sin forventede levetid og det må påregnes utbedring innen kort tid.

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger og vinduer. Elektrisk vifte på begge bad og ventilator på kjøkken.

Det er ikke registrert tegn på mangelfull ventilasjon i boligen.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i byggealder

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Skrusikringer i sikringsskap i trappegang ved entre.

Eiendommen selges som dødsbo, og det foreligger begrenset informasjon om det elektriske anleggets tilstand og historikk. Da avdøde var eneeier og det ikke er andre personer med kjennskap til eventuelle arbeider, vedlikehold eller feil, vil opplysninger om anleggets utførelse og bruk være mangelfulle.

Kjøper må derfor være oppmerksom på at det elektriske anlegget ikke er vurdert utover visuell befarings og kontroll av tilgjengelige komponenter. For nærmere vurdering anbefales kontroll av autorisert elektroinstallatør.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Det er registrert flere hull i sikringsskap som ikke er tettet ordentlig.

Det må påregnes total oppgradering av det elektriske anlegget med bakgrunn i alder og tilstand.

Det anbefales gjennomgang av el-anlegg fra aut. elektriker ved salg/eierskifte i eldre boliger og ved mangel av samsvarserklæring for å avdekke eventuelle skjulte avvik.

Takstmann har begrensede forutsetninger på å vurdere det elektriske anlegget og dette er derfor en veldig enkel vurdering i motsetning til en el-kontroll av en elektriker.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Brannslukningsapparat fra 2022 og 2023. Tilfredsstillende antall brannvarslere.

Rekkverk i alle trapper er for lavt. Trapp til loft er ikke i henhold til dagens krav mtp bredde, skredde, rekkverk og håndløper.

Eiendommen selges som dødsbo, og det foreligger begrenset informasjon om boligens tilstand og historikk. Som følge av dette vil enkelte forhold i rapporten være basert utelukkende på visuell befaringsrapport, uten nærmere dokumentasjon eller bekreftelse og informasjon fra familie. Kjøper må derfor være oppmerksom på at det kan foreligge skjulte forhold som ikke lar seg avdekke ved ordinær tilstandsvurdering.

Det er ikke fremlagt egenerklæring eller tegninger på boligen. Disse er derfor ikke kontrollert. Anbefaler å sette seg godt inn i vedlegg til salgsoppgaven.

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningssakkyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m³. Det skal gjennomføres radonreduserende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m³ (tiltaksgrense).

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder, tilstand og observasjoner.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende isolasjon og fuksikring, med økt risiko for redusert komfort og konstruksjonsskade over tid.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.
7.1.1	Bad 1.etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.
7.1.2	Bad 1.etasje Overflate gulv
	TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.
7.2.1	Bad U.etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
7.2.2	Bad U.etasje Overflate gulv
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
7.2.3	Bad U.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 er vurdert med bakgrunn i alder på kobberrør og støpejern, samt observasjoner.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.2	Krypekjeller
	TG3 vurderes med bakgrunn i konstatert fuktskade.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.3.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 3 settes på grunn av helhetlig tilstandsforverring, utgått levetid og usikkerhet knyttet til tetthet og fuktsikring.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.3.2	Vaskerom Overflate gulv
	Tilstandsgrad 3 settes på grunn av helhetlig tilstandsforverring, utgått levetid og usikkerhet knyttet til tetthet og fuktsikring.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.3.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes på grunn av manglende tettesjikt og vesentlig slitasje/skade i sluk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Åsane	
Oppdragsnr.	
1501250129	
Selger 1 navn	
Gunnar Haahjem	
Gateadresse	
Sætreffjellet 49	
Poststed	Postnr
YTRE ARNA	5265
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Bjarne Odin Enoksen
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Bjarne Odin Enoksen
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1501250129

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1501250129

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gunnar Haahjem	4ba305a7945b726f351efc 3443c36dd78827fd9b	27.05.2025 07:33:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1501250129

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

Nabolagsprofil

Sætreffjellet 49 - Nabolaget Ytre Arna - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Ytre Arna sentrum Linje 28	16 min 1.2 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	11 min 6.5 km
Bergen Linje F4, L4, R40	24 min 20.9 km
Bergen Flesland	38 min

Skoler

Ytre Arna skule (1-7 kl.) 229 elever, 14 klasser	25 min 1.7 km
Kyrkjekrinsen skole (1-10 kl.) 419 elever, 31 klasser	11 min 7.6 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 10.5 km
Arna videregående skole 200 elever	15 min 8.8 km
Åsane videregående skole 1100 elever	15 min 9.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Naboskapet

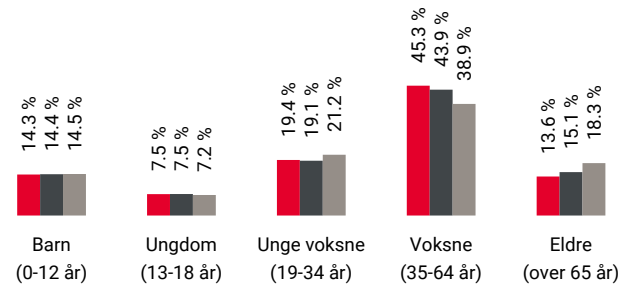
Godt vennskap 68/100



Kvalitet på skolene

Bra 62/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Ytre Arna barnehage (1-5 år) 42 barn	14 min 1.1 km
Kidsa Festtangen (0-5 år) 80 barn	7 min 3.1 km
Indre Arna barnehage (0-5 år) 69 barn	11 min 6.3 km

Dagligvare

Coop Prix Ytre Arna Post i butikk, PostNord	18 min 1.3 km
Spær Øyrane Torg Post i butikk	11 min 6.1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået

Lite støynivå 86/100



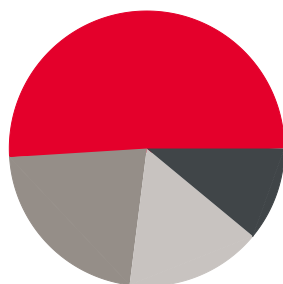
Trafikk

Lite trafikk 80/100

Sport

⚽ Ytre Arna skole	23 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	1.6 km	
⚽ Tuftedalen	26 min	🚶
Ballspill	1.8 km	
🚴 S-Camp Åsane	12 min	🚗
🚴 Arna Treningssenter	13 min	🚗

Boligmasse



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

«Godt miljø og flott utsikt»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Øyrane Torg

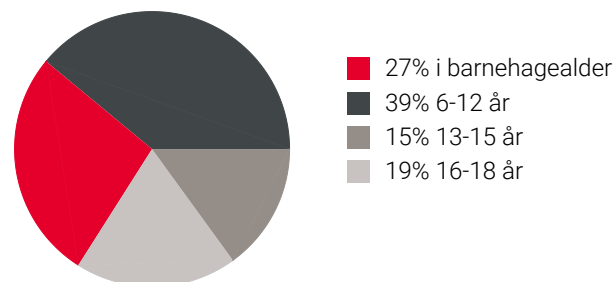
11 min 🚗



Boots apotek Arna

11 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



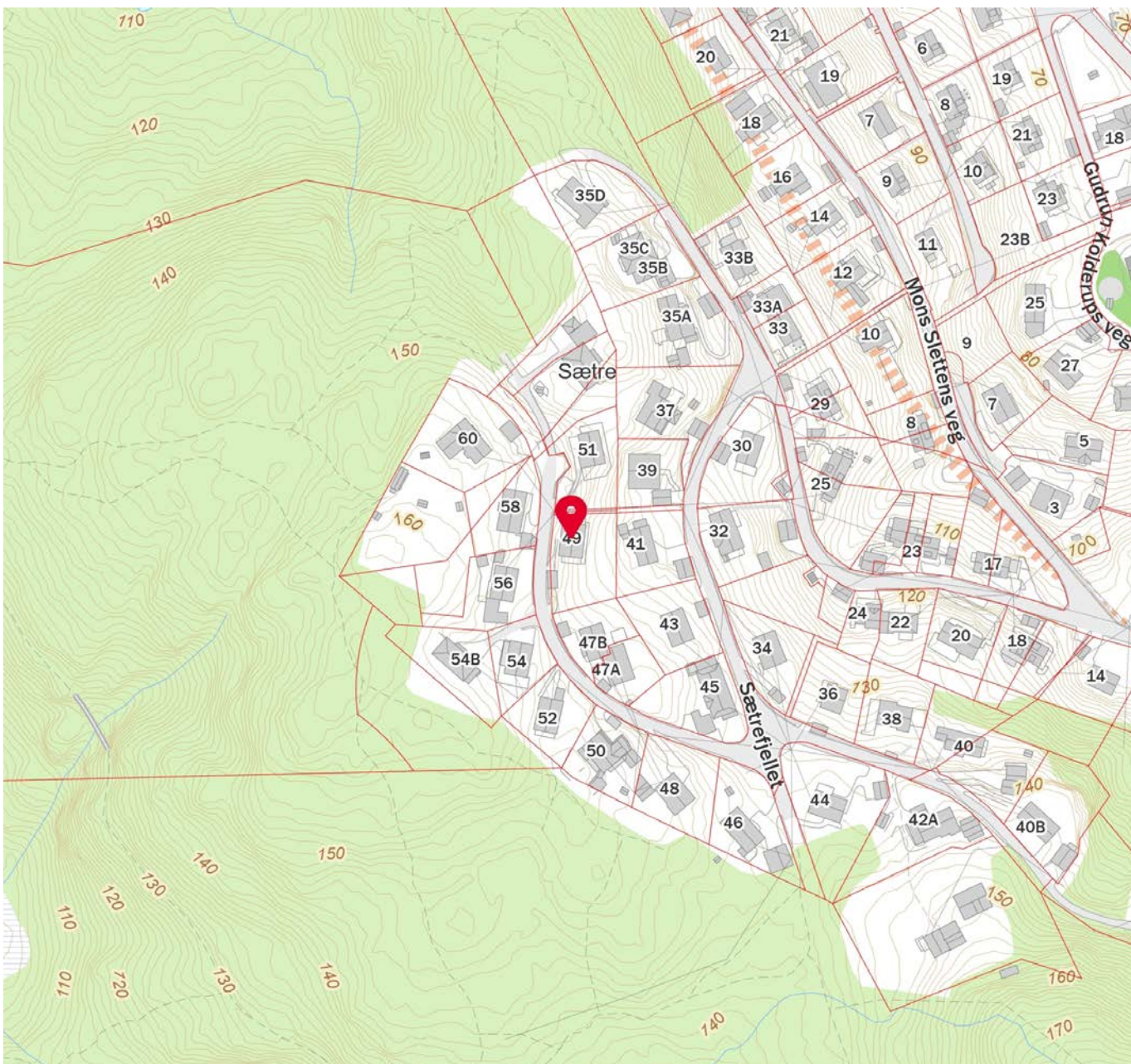
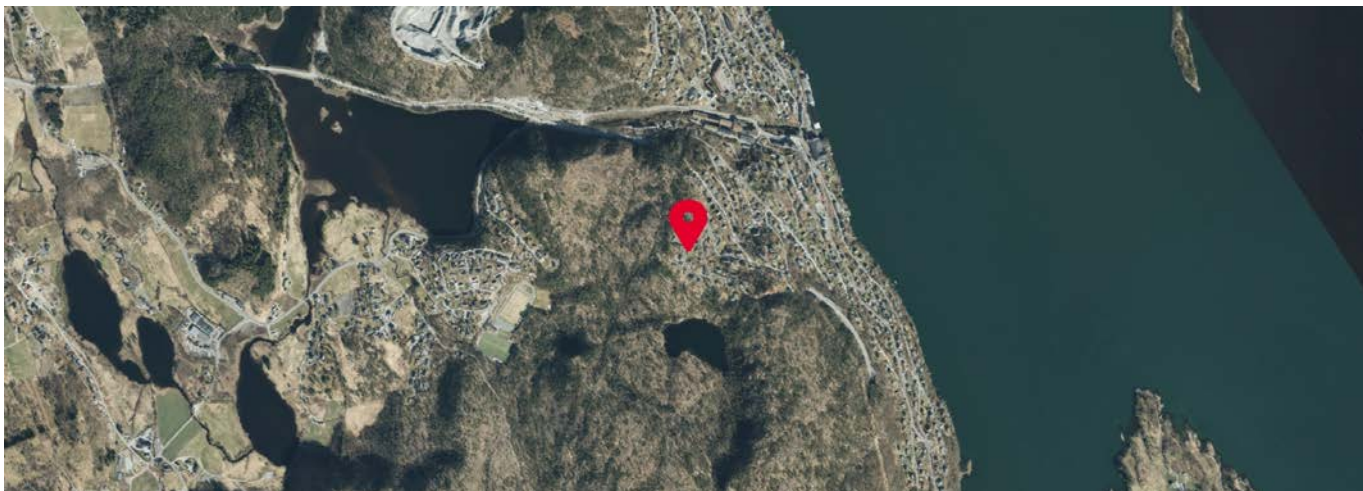
0%

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Sætrejelle 49
5265 YTRE ARNA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Vatle

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre