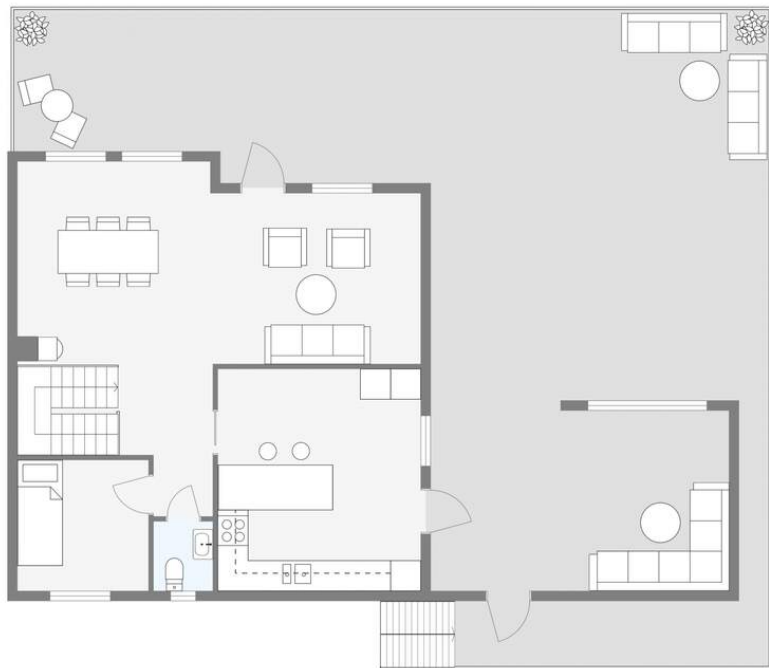


aktiv.

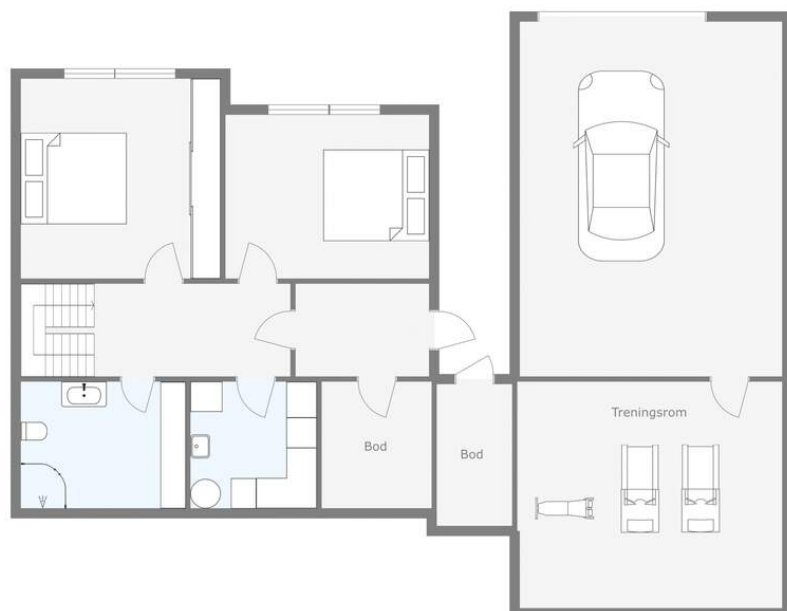


1/2 tomannsbolig med stor
garasje, fantastisk terrasse
og rom innredet som trimrom

Eidsgotene 36 /
5281
Valestrand
sfossen



Tegningen kun ment som en illustrasjon på planløsning og er ikke målsatt.



Tegningen kun ment som en illustrasjon på planløsning og er ikke målsatt.





Jørn Tage Hereide

Eiendomsmegler MNEF / Partner

Mobil 99 25 14 65

Email jorn.hereide@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172

5261 Indre Arna

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: 3 990 000
Totalt: 3 990 000 + omk.
Omkostninger: 116 792
Totalt inkl. omkostninger: 4 106 792
Selger: Gunn Olaus Tyssebotn
Boligtype: Tomannsbolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2005
Bra/P-rom: 194 m²/ 148 m²
Ant. rom: 5
Gnr./bnr./snr.: 136/123/1
Oppdragsnr.: 1501230016



Ditt nye hjem?

Aktiv Eiendomsmegling v/ Jørn Tage Hereide har gleden av å presentere Eidsgotene 36.

Del av tomannsbolig med fantastisk uteplass. Boligen har en herlig terrassesom strekker seg rundt deler av boligen hvorav deler er overbygget og innredet som uestue. På terrassen kan man nyte den flotte utsikten over sjøen, nærområdet og omkringliggende fjell. Boligen egner seg perfekt for barnefamilie med en barnevennlig beliggenhet på Valestrand.

Kort oppsummert:

- Terrasse på ca. 90 m², hvorav ca. 21 m² er overbygget.
- Boligen har opprinnelig 4 soverom.
- Trimrom ved garasje.
- Parkering i garasje.
- Nydelig utsikt og fantastiske solforhold.

Velkommen på visning!

Hilsen

Jørn Tage Hereide



Innhold

Velkommen	1
Innhold	3
Standard	4
Beliggenhet	6
Beskrivelse av eiendommen	6
Sameiet/Økonomi	20
Offentlige forhold	21
Prisantydning inkl. omkostninger	21
Øvrige kjøpsforhold	21
Egenerklæring	24
Tilstandsrapport	29
Matrikkelkart	55
Nabolagsprofil	58
Løsøre og tilbehør	62
Boligkjøperforsikring	64
Forbrukerinformasjon om budgiving	67
Budskjema	68



INNHold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Jørn Tage Hereide har gleden av å presentere Eidsgotene 36. Del av tomannsbolig med fantastisk uteplass. Boligen har en herlig terrasse på ca. 90 m² som strekker seg rundt deler av boligen. Deler av terrassen er overbygget og innredet som utesue. På terrassen kan man nyte de meget gode solforholdene, samt den flotte utsikten over sjøen, nærområdet og omkringliggende fjell. Boligen egner seg perfekt for barnefamilie - med en barnevennlig beliggenhet på Valestrand, samt en barnevennlig planløsning med 3(4) soverom. Ellers kan boligen skilte med et lekkert trimrom bak garasje og parkering i garasje.

Romslig stue med areal på 39,2 m². Rommet gir plass til innredning av både sofaseksjon og et større spisebord med god plass til å invitere middagsgjester. Rommet

har store vindusflater som gir et godt overblikk over den nydelige utsikten, samt slipper inn rikelig med dagslys i rommet. Fra stuen er det utgang til boligens store terrasse hvor man kan innrede med flere sittegrupper og annet terrassemøblement.

Stilrent kjøkken i lys utførelse. Rommet er innredet med halvøy med spiseplass og ekstra arbeids- og lagringsplass. Halvøyen gir rommet en sosial atmosfære. Kjøkkeninnredningen består av hvite profilerte fronter og laminert benkeplate. Ellers er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer, herav platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Opplegg for kjøle- og frysenskap. Fra kjøkken er det utgang til utesue på ca. 21 m². Utestuen er meget lun og bidrar til å forlenge utesesongen.

Boligen har totalt 3 soverom på 7,1 m², 14,6 m² og 13 m². Soverom 2 og

3 befinner seg i boligens underetasje og er av meget god størrelse. Soverommene har plass til innredning av dobbeltseng, romslig garderobe og annet soverommøblement. Soverom 3 har tidligere vært to soverom, men er åpnet opp igjen for å skape et større soverom. Dersom man har behov for flere soverom, er det mulig å tilbakeføre denne endringen. Soverom 1 er i boligens hovedetasje. Rommet kan innredes med standard soverommøblement, og kan benyttes som barnerom, gjesterom og/eller kontor.

Helfliset bad med varmekabler i gulv. Badet er innredet med plassbygget innredning med nedfelt servant, integrert speil i vegg og overlys, høye skap, veggmontert toalett, badekar og dusjnische med innfellbare dører. Boligen har separat toalettrom i hovedetasje som egner seg godt som



gjestetoalett. Toalettrommet er utstyrt med veggmontert toalett og servant.

Vaskerom med fliser på gulv og elektriske varmekabler. Vaskerommet er utstyrt med skyllekar i stål, benkeinnredning og opplegg til vaskemaskin.

Flott innredet rom bak garasje brukt som trimrom. Rommet er på hele 20,8 m². Rommet er av god størrelse, og er i dag innredet med blant annet 2 tredemøller, spinningssyssel og vektbenk med vekter.

Kort fortalt er dette en barnevennlig bolig som kan blant annet skille med stor terrasse med nydelig utsikt, utestue, parkering i garasje og trimrom.

STANDARD

Boligen går over 2 plan og inneholder:

1. etasje:
- Stue: 39,2 m².
 - Kjøkken: 17,7 m².
 - Soverom: 7,1 m².
 - Wc: 1,5 m².

Underetasje:

- Soverom: 14,6 m² (inkludert skyvedørgarderobe og pipe)
- Soverom: 13 m².
- Gang: 11 m².
- Bad: 7,8 m².
- Vaskerom: 6,2 m².
- Bod 4,1 m².
- Bod med utvendig adkomst: 4,2 m².
- Garasje: 35,8 m².
- Trimrom: 20,8 m².

Innvendige overflater:

Gulvoverflater har 3 stavet parkett av merbau, laminat og betong. Innvendige vegger er malt, betong

og bindingsverk i utebod, platepaneler. Innvendige tak har himlingsplater, malte glatte tak, synlige bjelker i utebod.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven og er en del av kjøpekontrakten. Nedenfor følger informasjon om forhold som er vurdert til TG 2 og TG 3.

Takstmann har gitt tilstandsgrad 2 på følgende punkter i sin rapport: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak: Utvendig > Vinduer - 2: Ett vindu tar i sidekarm ved åpning-lukking. Tiltak: Justering av vinduet anbefales.

Innvendig > Overflater - 2: Fliser i gang og vindfang har bom (hulrom), hhv. 4 stk. i gang og 7 stk. i vindfang. Parkett i kjøkken har noe



småknirk og fargenyanser i hjørne ved terrassedør.
Tiltak: Fungerer med dagens avvik, knirk anbefales å utbedres.

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Radonmålinger er en anbefaling, det er ikke krav til radonmålinger, kun ved utleie.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
Tiltak: 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. TG vurderes ut fra alder på membran og udokumentert utførelse.

Våtrom > Sanitærutstyr og

innredning > Bad: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Tiltak: Ved etablering av løsningen var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Fall på gulv er under 25 mm. fra dør til til sluk, det fuge ved dørterskel. Bom (hulrom) under en flis.

Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
Tiltak: 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. TG vurderes ut fra alder på membran og udokumentert utførelse.

Avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er delvis fra byggetid og delvis fra 2019. Rekkverker har høyder på 90 cm, 96 cm og 1.00 meter.

Tiltak: Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Rekkverk er delvis oppført i 2019 og skal derfor være utført etter TEK 17 som har høydekrav på min. 1.00 meter.

Innvendig > Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Sotluke er nærmere enn 30 cm fra



vegg og har ikke ubrennbar plate på gulv.
Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Ubrennbart materiale anbefales å monteres på vegg og gulv.

Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverk har litt for lav høyde i forhold til krav på 90 cm, høyde er 88 cm. Det er ikke montert håndlister på vegger.
Tiltak: Høyde på rekkverk må heves til 90 cm for å tilfredsstille krav, rekkverket har ikke vesentlig avvik. Håndløpere må monteres på vegger.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) Det er påvist avvik i fuger. Det er bom (hulrom) under ett

par flis.
Slitasjer på fuger i dusjnise og stedvise riss i fugene.
Tiltak: Det må foretaes lokal utbedring Fuger mellom fliser i dusjnise anbefales å skiftes.

Takstmann har gitt tilstandsgrad 3 på følgende punkter i sin rapport: Store eller alvorlige avvik: Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Det er ikke montert rekkverk på del av støttemur ved lekehus.
Tiltak: Rekkverk må monteres med høyde på min. 1.00 meter for å tilfredsstille krav.

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

BELIGGENHET

Fra eiendommen er det gangavstand til blant annet

Valestrand barneskole, Danielsen ungdomsskole, samt flere barnehager. Ved Valestrand Skule ligger også Furubakken- en flott, stor kunstgressbane, der det er aktivitet både sent og tidlig. Det lokale fotballaget Valestrand Hjellvik FK holder til her, og det er stort engasjement rundt klubben. Fotballklubben har lag for alle aldre.

Når man trenger å handle er nærbutikken Coop Extra Valestrand like i nærheten og like ved butikken ligger også den koselige kaféen Eides. Her får god mat, atmosfære og flotte gavepynteartikler. Dersom man har behov for et bredere utvalg ligger Lonevåg ca. 5-6 minutter unna. Her er det flere kjøpesentre med både sports- og klesbutikker, matvarebutikker og vinmonopol, samt flere spisesteder.

Fra Valestrand går det ferge over til Breistein og fra fergekaaien på Breistein bruker man ca. 5 min til

IKEA og ca. 15 min til Bergen sentrum. Hvis man derimot ikke ønsker å ta fergen er det også mulig å kjøre over Osterøybruen. Fra Valestrand tar det ca. 15-20 minutter å kjøre til Arna, og ca. 25-35 minutter til Bergen sentrum. I Arna så har man togstasjonen som kan ta deg til Bergen Sentrum eller oppover mot Voss eller til Oslo.

Osterøy er Nordens største innlandsøy og er et paradys for friluftsmennesker. Her avholdes det festivaler, konserter, årlige halvmaraton rundt Brakvatnet og mye annet. Øyen har alt av fjord og fjell. Årlig avholdes det en tradisjonell 9-fjellstur som går over alle de flotte toppene på Valestrand. Dette er Hånipa, Erstadfjellet, Perafjellet, Hallandskletten, Burkelandsfjellet, Horsåsfjellet, Dalsnipa, Iseggjane og Eikelandsfjellet. Fjellene er også mulig å gå opp utenom 9-fjellsturen i det tempoet som passer deg og

din familie. Andre turdestinasjoner er Reigstadfjellet og Brakvatnet. Ved sistnevnte finner man en familievennlig strand hvor det er langgrunn og barnevennlig. Det er lagt til rette for grilling, telting og søndagsturer rundt vannet. Osterøy er en fantastisk øy som byr alt fra langrennsløyper, bading, padling, fisk, klatring og mye mer.

Noen avstander fra boligen:
- 0,5 km til Valestrand sentrum
- 7,9 km til Lonevåg sentrum
- 19 km til Bergen sentrum, via Breistein
- 21 km til handlesenteret Øyrane torg i Indre Arna

Bebyggelse
Boligbebyggelse.

Adkomst
Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt under visning.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Byggemåte
Tak:
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Undertak av sutaksplater. Taktekkingen er av betongtakstein.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vinduer:
Bygningen har hvite trevinduer med 2-lags glass.

Dører:
Hvit inngangsdør har 2 lags glass og sprosse.
Hvit terrassedør ut fra kjøkken har 2 lags glass og sprosse.
Hvit altandør ut fra stue har 2 lag glass og sprosse.
Malt tredør til utebod.



Hvit sidedør til garasje i stål/aluminium.
Hvit leddport i stål/aluminium til garasje har portåpner.
Innvendige hvite formpressede dører, hvit glatt dør til trimrom.

Etasjeskillere:
Etasjeskiller er av trebjelkelag, betonggulver i underetasje.

Drenering:
Drenerende masser mot grunnmur og under bygning.

Grunn og fundamenter:
Bygningen har grunnmur og ringmur i betong.

Areal

Bra/P-rom: 194/148 m²
Totalt primærrom: 148m²
Totalt bruksareal: 194m²

Følgende rom inngår i primærareal:
1. etasje: Soverom, wc, kjøkken og stue.

Underetasje: 2 soverom, bad, vaskerom, gang med trapp, vindfang og trimrom.

Areal er hentet fra tilstandsrapport. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Megler har ikke kontrollmålt arealet.

Utstyr

Se punktet om standard samt løsøre- og tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Oppvarming

Oppvarming med vedovn i stue, varmekabler i underetasjens 2 soverom, gang, vindfang, bad, vaskerom og i trimrom.

Tomten

Eiet tomt. Tomtens grunnareal: 846 m² Fellestomt.
Opparbeidet tomt med belegningsstein, støttemurer, asfaltert innkjørsel og parkering. Lettstelt tomt.

Parkering

Parkering i garasje og ved inngangsparti. Det er montert elbil lader i garasje

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpnett. Tilkomst via offentlig vei.











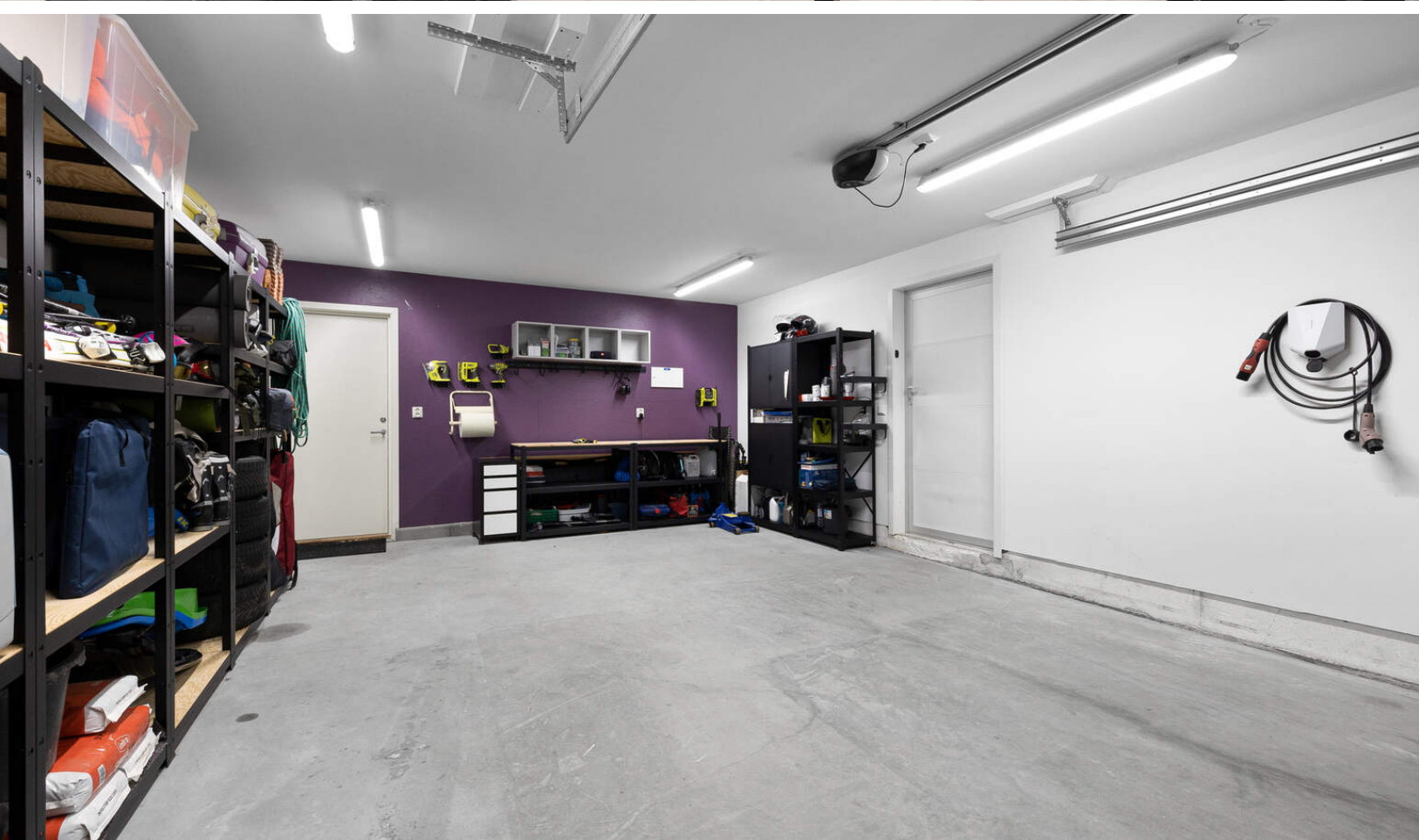












Informasjon om eiendommen

SAMEIET/ØKONOMI

Sameiet

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Sameiebrøk: 100/200

Styregodkjennelse

Ingen styregodkjennelse.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Tryg med avtalenummer 6663497.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 587 779 per 31.12.20
Formuesverdi som sekundærbolig kr 2 116 003 per 31.12.20

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf eierseksjonsloven § 30.

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 16 364 pr. år
Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, branntilsyn/feiing og eiendomsskatt. Renovasjon blir levert av ekstern aktør; BIR.

Faste løpende kostnader

De faste løpende kostnadene fordeler seg mellom kommunale

avgifter, eiendomsskatt og renovasjonsgebyr til BIR.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for tomannsbolig datert 03.01.2006.

Kommentar fra takstmann:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er foretatt endring av rominndeling på tilbygg. Endringer ut fra tegning er del av garasje som er innredet til trimrom. I inntegnet gang er det ikke montert ytterdør og fremstår som svalgang.

Takstmannen har vurdert og tatt trimrommet med i p-areale. Viktig å påpeke at på tegning står rommet som en del av garasjen og at det ikke er søkt om bruksendring til Osterøy kommune.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Oversiktskart.
- Tegninger tomannsbolig datert 10.09.2003.
- Søknad om dispensasjon fra byggegrense, tomannsbolig datert 28.11.2003.
- Søknad om tillatelse, nybygg bolig datert 28.11.2003.
- Tillatelse til oppføring av tomannsbolig datert 13.01.2004 og 12.01.2004.
- Skisse for tilkobling til hovednett, vann og spillvann datert 10.02.2004.
- Søknad om sanitærabonnement datert 19.02.2004.
- Godkjenning av ansvarsrett, oppføring av tomannsbolig, datert 13.05.2004.
- Ferdigmelding datert 08.12.2005.

- Tegninger ny garasje, gang, takoverbygg og terrasse datert 20.05.2015.
- Tegninger utvidet garasje + nabogarasje datert 12.07.2016.
- Søknad om nytt bygg, garasje datert 08.06.2017.
- Søknad om dispensasjon fra utnyttelsesgrad ifm. søknad om garasje datert 08.06.2017.
- Tilbakemelding om mangelfull søknad, datert 03.08.2017.
- Tilatelse til tiltak for oppføring av tilbygg til 2-mannsbolig etter vilkår datert 06.12.2017.
- Ferdigattest for oppføring av tilbygg til del av 2-mannsbustad (seksjon nr. 1) - garasje, gang og terrasse datert 29.06.2022.

Utleie

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

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonsfri.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:
- Første årene 2006/2007 ble det oppdaget lekkasje langs skorstein. Feil utbedret på garanti og i tillegg ble det montert skorsteinshatt som ekstra sikkerhet mot lekkasje.
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Garasje og overbygg.
- Easee lader montert av Hansen Industrielektro.

- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Tilbygg garasje.
- Lekkasje i drenering på ventilasjonssystemet. Skade og tilløp til lekkasje er utbedret.
- Takoverbygg på terrasse er kledd med levegg, egeninnsats.

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.
Iht. eiersl. § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.
Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gnr. 136 Bnr. 123 Snr. 1 i Osterøy kommune

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Heftelser:

2005/675-3/51 Rettigheter iflg. skjøte 24.01.2005
veirett mot å betale 1/3 av vedlikeholdskostnad til grense.

Grunndata:

2020/448749-1/200
Omnummerering ved kommuneendring 01.01.2020 00:00

2005/490-1/51 Seksjonering
17.01.2005

opprettet seksjoner:

snr: 1

formål: Bolig

sameiebrøk: 100/200

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

Rettigheter på andre eiendommer:
Rettigheter på 4630-136/107
Rettigheter i eiendomsrett
2005/675-2/51 Bestemmelse om veg 24.01.2005
rettighetshaver:Knr:4630 Gnr:136
Bnr:123 Snr:1

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.
Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp; jfr. lov om eierseksjoner § 31. Kontakt oppdragsansvarlig for ytterligere informasjon.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert til bolig.

Reguleringsplan:

Plannavn: Områderegulering

Valestrand sentrum

Reguleringsformål: Bolig.

Iht. opplysninger mottatt av kommunen, foreligger det ingen planer som vil påvirke eiendommen.
Det er heller ikke igangsatt planlegging som påvirker eiendommen.

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172 (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

585 (Tingl.gebyr pantedokument)

585 (Tingl.gebyr skjøte)

99 750 (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 990 000))

116 792 (Omkostninger totalt)

4 106 792 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtakelse.

Oppgjør

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Kjøpekontrakt

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Energimerking

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Lov om hvitvasking

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

Vilkår ved salg

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.

Finansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt fast pris kr. 84 900,- på

dette oppdraget. Dette inkluderer vederlag, markedsføring og utlegg.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 24.03.2023 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Tinglysing av hjemmel

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

Informasjon om meglerforetaket

Aktiv Arna & Åsane AS
Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna
Organisasjonsnummer: 826756802

Jørn Tage Hereide
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf: 99 25 14 65
E-post: jorn.hereide@aktiv.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna & Asane	
Oppdragsnr.	
35230022	
Selger 1 navn	
Gunn Olaug Tyssebotn	
Gateadresse	
Eidsgotene 36	
Poststed	Postnr
Valestrandsfossen	5281
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2005
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	17
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalenr.	6663497

Document reference: 35230022

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: GOT

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: GOT

2

Document reference: 35230022

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Lekkasje i drenering på ventilasjonssystemet. Skade og tilløp til lekkasje er utbedret.
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Takoverbygg på terrasse er kledd med levegg, egeninnsats

Document reference: 35230022

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil 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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 35230022

E-Signing validated

secured by **nets**

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gunn Olaug Tyssebotn	04c0a760c6773160464dec beb31264a8e975f8cf	18.02.2023 06:41:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 35230022

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

nets

Tilstandsrapport

 Eidsgotene 36 , 5281 VALESTRANDSFOSSEN

 ØSTERØY kommune

 Gnr. 136, Bnr. 123, Snr. 1

Areal (BRA): Tomannsbolig 194 m²



Befaringsdato: 25.10.2022

Rapportdato: 07.11.2022

Oppdragsnr: 18914-1220

Referansenummer: ID1661

Autorisert foretak: Monstad Eiendomstaksering AS

Vår ref: Nils Monstad



Gyldig rapport
07.11.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Monstad Eiendomstaksering AS

Uavhengig Takstmann



Nils Monstad
Uavhengig Takstmann
07.11.2022 | LINDÅS

Monstad Eiendomstaksering AS
Søre Stølen 2
482 02 016

Rapportansvarlig
Nils Monstad
Uavhengig Takstmann
nils@monstadtaksering.no
48202016



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr. 10 000



Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000



Tiltak over kr. 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig over 2 plan. Tilbygget i 2019.
Svalgang til inngang med downlights i tak.

Tomannsbolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner og nedløp av lakkert aluminium/stål.
Stigetrinn og snøfangere på tak i front.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Undertak av sutakplater.
Bygningen har hvite trevinduer med 2-lags glass.
Hvit inngangsdør har 2 lags glass og sprosse.
Hvit terrassedør ut fra kjøkken har 2 lags glass og sprosse.
Hvit altandør ut fra stue har 2 lag glass og sprosse.
Malt tredør til utebod.
Hvit sidedør til garasje i stål/aluminium.
Hvit leddport i stål/aluminium til garasje har portåpner.
Terrasse ut fra kjøkken og stue på ca. 90 m².
Terrasse over garasje oppført i 2019.
Terrassen er takoverbygget med ca. 21 m² (takutstikk er ikke tatt med).
Det er spaltegulv av tre på tilfarere og bjelker. Tett gulv på tilbygget del har sveiset duk/folie.
Rekkverker.
Utvendig trapp i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater har 3 stavet parkett av merbau, laminat og betong.
Innvendige vegger er malt, betong og bindingsverk i utebod, platepaneler.
Innvendige tak har himlingsplater, malte glatte tak, synlige bjelker i utebod.
Innfelte downlights i stue og kjøkken. Ny himling og led downlights i kjøkken.
Etasjeskiller er av trebjelkelag, betonggulver i underetasje.
Boligen har elementpipe med pipebeslag over tak og vedovn i stue.
Innvendig malt svingtrapp med gelender og rekkverk.
Innvendige hvite formpressede dører, hvit glatt dør til trimrom.
Skyvedørgarderobe i ett soverom.
Innlagt fiber.
Sentralstøvsuger.
Oppvarming med vedovn i stue, varmekabler i underetasjens 2 soverom, gang, vindfang, bad, vaskerom og i trimrom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Veggene har fliser og taket har himlingsplater og innfelte downlights.
Plassbygget innredning med nedfelt servant, integrert speil i vegg og overlys, høye skap, veggmontert toalett, badekar, dusjnise med innfellbare dører.
Det er avtrekksventil i tak og lufteventil i yttervegg.

Vaskerom

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. oppkantfliser på vegger.
Veggene har malte plater og taket har himlingsplater.
Utstyrt med skyllekar i stål, benkeinnredning og opplegg til vaskemaskin.
Det er avtrekksventil og luftespalte under dørbord.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med hvite profilerte fronter og halvøy med spiseplass.
Laminat benkeplater med nedfelte kummer
Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Løst kjøle og fryseskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Wc rom har gulv av parkett, malte vegger og himlingsplater på innvendig tak.
Utstyrt med veggmontert toalett og servant.
Ventilering med avtrekksventil i tak og luftespalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Mindre del har kobberør.
Det er avløpsrør av plast. Stakeluke i wc rom i 1. etasje.
Boligen har balansert ventilasjon, anlegg er plassert på loft.
Elektrisk avtrekksvifte i trimrom.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Utvendig vannuttak.
Sikringsskap med automatsikringer og skjult ledningsnett.
Røykvarsler og brannslukkeapparat fra 2022.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Drenerende masser mot grunnmur og under bygning.
Bygningen har grunnmur og ringmur i betong.
Støttemurer av betong og betongstein.
Skrånende tomt er opparbeidet.
Utvendige vann og avløpsledninger av plast er tilknyttet offentlig anlegg.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Tomannsbolig				Gå til side
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
1. Etasje	67	67	0	
Underetasje	127	81	46	
Sum	194	148	46	

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

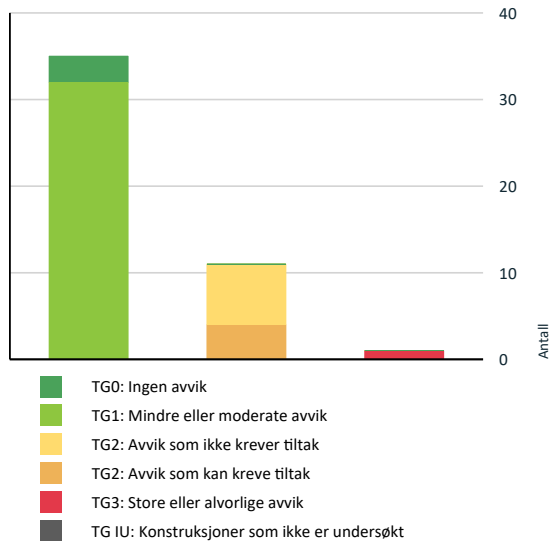
Tomannsbolig

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

Det er foretatt endring av rominndeling på tilbygg. Endringer ut fra tegning er del av garasje som er innredet til trimrom. I inntegnet gang er det ikke montert ytterdør og fremstår som svalgang.

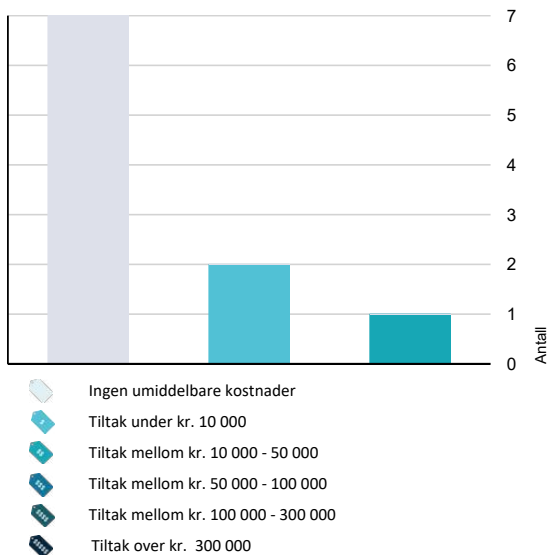
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tomteforhold > Forstøtningsmur

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk på del av støttemur ved lekehus.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er delvis fra byggetid og delvis fra 2019. Rekkverker har høyder på 90 cm, 96 cm og 1.00 meter.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist brennbar materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Sotluke er nærmere enn 30 cm fra vegg og har ikke ubrennbar plate på gulv.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk har litt for lav høyde i forhold til krav på 90 cm, høyde er 88 cm. Det er ikke montert håndlister på vegger.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fuger.

Det er bom (hulrom) under ett par flis. Slitasjer på fuger i dusjnisje og stedwise riss i fugene.

Sammendrag av boligens tilstand

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ett vindu tar i sidekarm ved åpning-lukking.



Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Fliser i gang og vindfang har bom (hulrom), hhv. 4 stk. i gang og 7 stk. i vindfang.
Parkett i kjøkken har noe småknirk og fargenyanser i hjørne ved terrassedør.



Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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



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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen



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

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.



Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fall på gulv er under 25 mm. fra dør til til sluk, det fuge ved dørterskel.
Bom (hulrom) under en flis.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen



Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2005

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Tilbygg	Tilbygget garasje, trimrom og terrasse av Byggmester Bjarte Åsheim.
------	---------	---

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

TG 1

Takrenner og nedløp av lakkert aluminium/stål. Stigetrinn og snøfangere på tak i front.



Veggkonstruksjon

TG 1

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Undertak av sutakslater.

Vinduer

TG 1

Bygningen har hvite trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer - 2

TG 2

Vindu i ett soverom i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ett vindu tar i sidekarm ved åpning-lukking.

Tiltak

- Tiltak:

Justering av vinduet anbefales.

Dører

TG 1

Hvit inngangsdør har 2 lags glass og sprosse.

Hvit terrassedør ut fra kjøkken har 2 lags glass og sprosse.

Hvit altandør ut fra stue har 2 lag glass og sprosse.

Malt tredør til utebod.

Hvit sidedør til garasje i stål/aluminium.

Hvit leddport i stål/aluminium til garasje har portåpner.

Tilstandsrapport



Terrassedør ut fra stue



Terrassedør ut fra kjøkken



Inngangsdør og boddør



Garasjeport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrasse ut fra kjøkken og stue på ca. 90 m². Terrasse over garasje oppført i 2019.

Takoverbygget med ca. 21 m² (takutstikk er ikke tatt med).

Det er spaltegulv av tre på tilfarere og bjelker. Tett gulv på tilbygget del har sveiset duk/folie.

Rekkverker.



Terrasse med overbygg



Terrasse



Takoverbygget del av terrasse

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er delvis fra byggetid og delvis fra 2019. Rekkverker har høyder på 90 cm, 96 cm og 1.00 meter.

Tiltak

Tilstandsrapport

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverk er delvis oppført i 2019 og skal derfor være utført etter TEK 17 som har høydekrav på min. 1.00 meter.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Utvendige trapper

TG 1

Utvendig trapp i tre.

INNSENDIG

Overflater

TG 1

Gulvoverflater har 3 stavet parkett av merbau, laminat og betong. Innvendige vegger er malt, betong og bindingsverk i utebod, platepaneler. Innvendige tak har himlingsplater, malte glatte tak, synlige bjelker i utebod. Innfelte downlights i stue og kjøkken.

Kommentar:

Ny himling og led downlights i kjøkken.
Parkettgulver har generelt stedvise merker.

Overflater - 2

TG 2

Gulvoverflater i kjøkken og fliser i gang og vindfang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fliser i gang og vindfang har bom (hulrom), hhv. 4 stk. i gang og 7 stk. i vindfang.
Parkett i kjøkken har noe småknirk og fargenyanser i hjørne ved terrassedør.

Tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dagens avvik, knirk anbefales å utbedres.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskiller er av trebjelkelag, betonggulver i underetasje.
Det er målt ca. 3 mm. høydeforskjell på gulv i stue i 1. etasje over en lengde på ca. 2 meter.
Det er målt ca. 2 mm. høydeforskjell på gulv i soverom i 1. etasje over en lengde på ca. 2 meter.
Det er målt ca. 2 mm. høydeforskjell på gulv i soverommene i underetasje over en lengde på ca. 2 meter.

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmålinger er en anbefaling, det er ikke krav til radonmålinger, kun ved utleie.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har elementpipe og vedovn i stue.
Sotluke i soverom.

Kommentar:

Montert pipebeslag over tak i 2006/07 etter lekkasje på pipe.



Vedovn i stue



Sotluke i soverom

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Sotluke er nærmere enn 30 cm fra vegg og har ikke ubrennbar plate på gulv.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
 - Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Ubrennbart materiale anbefales å monteres på vegg og gulv.

Rom Under Terreng

TG 1

Gulv i bod har laminat og malte plater på vegger. Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men er en indikasjon på det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



Fuktmåling med måleresultat 11,3 % (vektprosent i treverk)

Innvendige trapper

TG 2

Innendig malt svingtrapp med gelender og rekkverk.



Trapp sett fra stue

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk har litt for lav høyde i forhold til krav på 90 cm, høyde er 88 cm.

Det er ikke montert håndlister på vegger.

Høyde på rekkverk må heves til 90 cm for å tilfredsstille krav, rekkverket har ikke vesentlig avvik.

Håndløpere må monteres på vegger.

Innvendige dører

TG 1

Innvendige hvite formpressede dører, hvit glatt dør til trimrom.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

TG 1

Skyvedørgarderobe i ett soverom.
Innlagt fiber.
Sentralstøvsuger.

Oppvarming

TG 1

Oppvarming med vedovn i stue, varmekabler i underetasjens 2 soverom, gang, vindfang, bad, vaskerom og i trimrom.



Vedovn i stue

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter fra 1997.

Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har fliser og taket har himlingsplater og innfelte downlights.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
- Det er påvist avvik i fuger.

Det er bom (hulrom) under ett par flis.

Slitasjer på fuger i dusjnise og stedvis riss i fugene.

Tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

Fuger mellom fliser i dusjnise anbefales å skiftes.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er 2 stk. plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Tiltak

- 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.

TG vurderes ut fra alder på membran og udokumentert utførelse.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Plassbygget innredning med nedfelt servant, integrert speil i vegg og overlys, høye skap, veggmontert toalett, badekar, dusjnise med innfellbare dører.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Tiltak

- Ved etablering av løsningen var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Ventilasjon

TG 1

Det er avtrekksventil i tak og lufterventil i yttervegg.

Tilstandsrapport

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 0

Hulltaking er foretatt fra vegg under trapp uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke finnes fukt eller svikt i konstruksjoner, men at en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



Fuktmåling med måleresultat på 9,6 % (vektprosent i treverk)



Veggboks er montert etter hulltaking

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter fra 1997.

Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har malte plater og taket har himlingsplater.



Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. oppkantfliser på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fall på gulv er under 25 mm. fra dør til til sluk, det fuge ved dørterskel. Bom (hulrom) under en flis.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Tiltak

- 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.

TG vurderes ut fra alder på membran og udokumentert utførelse.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Utstyrt med skyllekar i stål, benkeinnredning og opplegg til vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 1

Det er avtrekksventil og luftespalte under dørblad.

Tilstandsrapport

Fukt i tilleggende konstruksjoner

TG 0

Hulltaking er ikkefortatt, det er foretatt kontroll av fukt i svill med hammerelektrode fra gang (bak gulvlist) uten å påvise unormale forhold, våtsone er skyllekar som ligger mot bad og det er ikke mulig med hulltaking i våtsonen.

Det er ingen garanti for at det ikke finnes fukt eller svikt i konstruksjoner, men at en indikasjon på at det fremstår som normalt i området der fuktmåling er utført.



Fuktmåling i svill med måleresultat på 11,5 (vektprosent i treverk)

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Innredning med hvite profilerte fronter og halvøy med spiseplass.
Laminat benkeplater med nedfelte kummer
Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Løst kjøle og fryseskap.



Kjøkkeninnredning

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

1. ETASJE > WC

Overflater og konstruksjon

TG 1

Wc rom har gulv av parkett, malte vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Utstyrt med veggmontert toalett og servant.

Ventilering med avtrekksventil i tak og luftespalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Mindre del har kobberør.



Stoppekran for vann



Rørskap

Ventilasjon

TG 1

Boligen har balansert ventilasjon, anlegg er plassert på loft.
Elektrisk avtrekksvifte i trimrom.



Balansert ventilasjon



Balansert ventilasjon, filter skiftet i oktober i 2022

Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast. Stakeluke i wc rom i 1. etasje.



Stakeluke for avløp

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.



Varmtvannstank



Varmtvannstank

Alder: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Utvendig vannuttak

TG 1

Utvendig vannuttak.



Utvendig vannuttak

Elektrisk anlegg

TG 1

Sikringsskap med automatsikringer og skjult ledningsnett.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2019 Oppgradert el. anlegg i forbindelse med tilbygging i 2019
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Ja Samsvarserklæring er forevist
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Bygningssakkyndig har ikke autorisasjon for kontroll av elektriske anlegg, kontroll er begrenset til det visuelle.

Tilstandsrapport



Sikringsskap i underetasje



Sikringsskap i garasje



El. bil lader i garasje

Branntekniske forhold

TG 0

Røykvarslere og brannslukkeapparat fra 2022.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei **Nytt brannslukkeapparat i 2022.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat : Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 1

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Drenering

TG 1

Drenerende masser mot grunnmur og under bygning.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Bygningen har grunnmur og ringmur i betong.

Kommentar:

Det er synlig grunnmurplast på baksiden, topplister bør monteres.

Tilstandsrapport

Forstøtningsmur

TG 3

Støttemur av betong og betongstein.



Støttemur på baksiden

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk på del av støttemur ved lekehus.

Tiltak

- Tiltak:

Rekkverk må monteres med høyde på min. 1.00 meter for å tilfredsstille krav.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Terrengforhold

TG 1

Skrånende tomt er opparbeidet.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Vann og avløpsledninger av plast er tilknyttet offentlig anlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. Etasje	67	67	0	Soverom , Wc , Kjøkken , Stue	
Underetasje	127	81	46	Soverom 1, Soverom 2, Bad , Vaskerom , Gang med trapp, Vindfang , Trimrom	Bod , Bod ute, Garasje
Sum	194	148	46		

Kommentar

Bruksareal er oppmålt etter N:S: 3940, 2012 og etter takstbransjens retningslinjer for arealmåling- 2014.
Bod med utvendig adkomst, garasje og trimrom er er summert sammen med boligen, da den er vurdert å tilhøre boligens hoveddel i henhold til "Takstbransjens retninger ved arealmåling".

Arealer av rom:

1. etasje:

- Stue: 39,2 m².
- Kjøkken: 17,7 m².
- Soverom: 7,1 m².
- Wc: 1,5 m².

Underetasje:

- Soverom: 14,6 m² (inkludert skyvedørgarderobe og pipe)
- Soverom: 13 m².
- Gang: 11 m².
- Bad: 7,8 m².
- Vaskerom: 6,2 m².
- Bod 4,1 m².
- Bod med utvendig adkomst: 4,2 m².
- Garasje: 35,8 m².
- Trimrom: 20,8 m².

Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er foretatt endring av rominndeling på tilbygg. Endringer ut fra tegning er del av garasje som er innredet til trimrom. I inntegnet gang er det ikke montert ytterdør og fremstår som svalgang.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
25.10.2022	Nils Monstad	Takstmann
	Gunn Olaug Tyssebotn	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
4630 OSTERØY	136	123		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse Eidsgotene 36							
Hjemmelshaver Tyssebotn Gunn Olaug							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til på Eide ved Valestrandsfossen i Osterøy kommune.
Kort vei til butikk, post, ferje til Breistein m.m. ca. 10 min. kjøring til kommunesenteret Lonevåg.
Barnehage, barneskole og privat ungdomsskole i nærområdet. Offentlig ungdomsskole og videregående skole i Lonevåg.
Flott sjøutsikt til mot Valstrandsfossen, Breistein, Bullåsen og videre.
Gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Opparbeidet tomt med belegningsstein, støttemurer, asfaltert innkjørsel og parkering.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 350 000	2005

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.10.2022	Datert egenerklæring	Innhentet	0	Nei
Ambita as	25.10.2022	Innhentet informasjon	Innhentet	0	Nei
Eier	25.10.2022		Fremvist	0	Nei
Tegninger	25.10.2022		Fremvist	0	Nei
Samsvarserklæring el. anlegg	29.08.2019	Datert erklæring	Fremvist	0	Nei
Ferdigattest tilbygg	29.06.2022	Datert attest	Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsassakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ID1661>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune KNR GNR BNR FNR SNR
Osterøy 4630 - 136 / 123 / 0 / 1



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

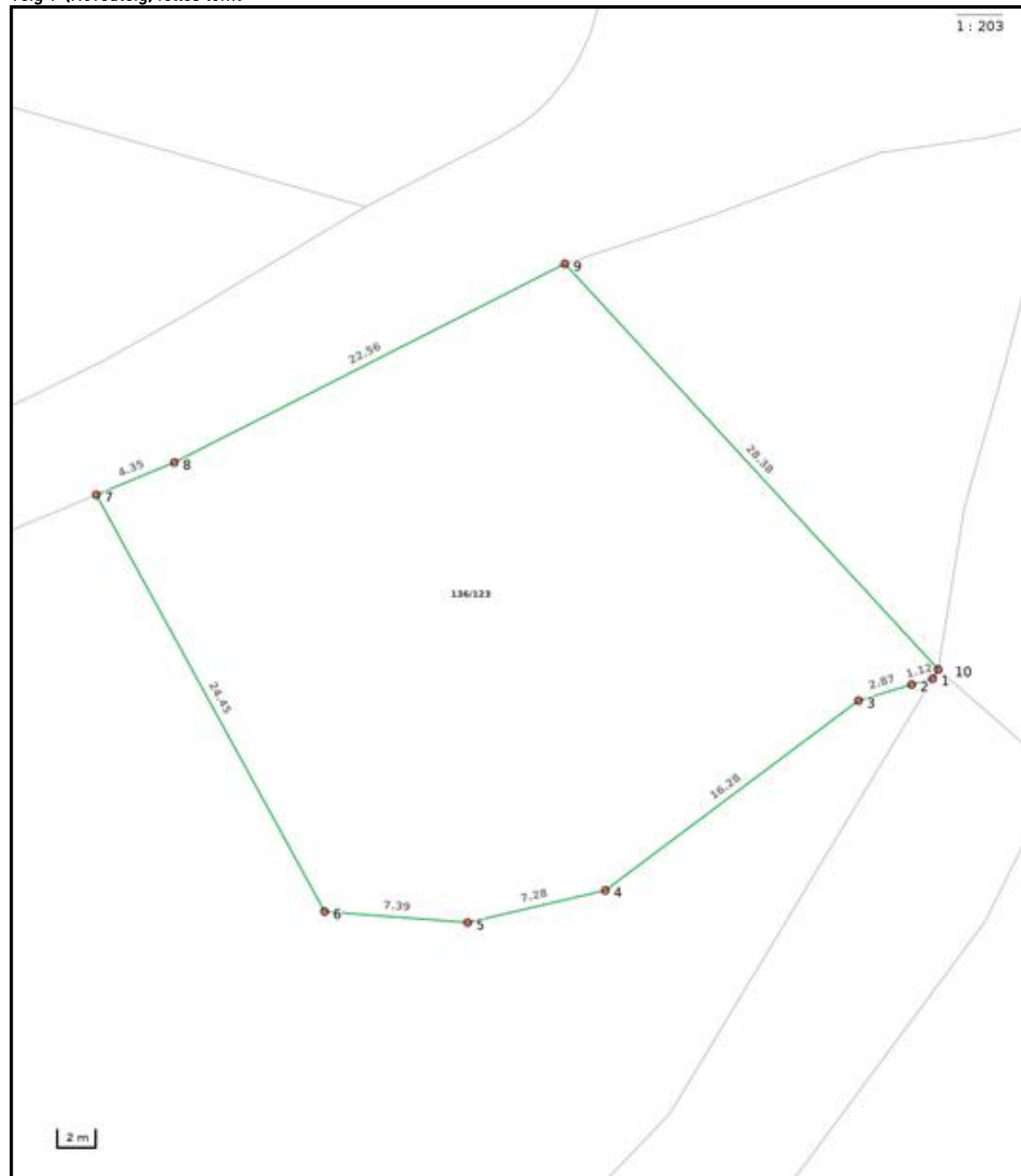
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/vefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 846,30m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 713 122,16	303 837,26	1,12m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 713 121,76	303 836,21	2,87m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 713 120,68	303 833,55	16,28m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 713 109,77	303 821,47	7,28m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 713 107,47	303 814,56	7,39m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 713 107,37	303 807,17	24,45m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 713 127,64	303 793,50	4,35m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 713 129,67	303 797,35	22,56m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 713 141,68	303 816,45	28,38m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 713 122,65	303 837,50	0,55m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

[¹] Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Eidsgotene 36

Nabolaget Valestrandfossen - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Eidefeltet sør Linje 901	3 min 0.3 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	23 min 21.2 km
Bergen Flesland	50 min

Skoler

Valestrand skule (1-7 kl.) 213 elever, 14 klasser	13 min 1 km
Danielsen ungdomsskule Osterøy (8-10 ... 90 elever, 6 klasser	10 min 0.8 km
Osterøy ungdomsskule (8-10 kl.) 247 elever, 20 klasser	12 min 8.8 km
Osterøy vidaregåande skule 123 elever, 9 klasser	10 min 8 km
Arna vidaregåande skole 200 elever	28 min 23.7 km

Ladepunkt for el-bil

Valestrand	6 min
------------	-------

«Nært naturen. Fredelig og barnevennlig. Likevel kort vei til skole, jobb og butikker. Relativt kort vei til byen. Hyggelige naboer»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Naboskapet

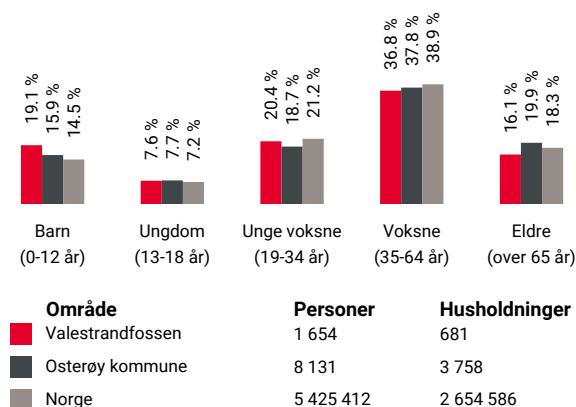
Godt vennskap 78/100



Kvalitet på skolene

Bra 62/100

Aldersfordeling



Barnehager

Valestrand barnehage (1-5 år) 38 barn, 2 avdelinger	3 min 0.3 km
Reppen barnehage 72 barn, 4 avdelinger	10 min 0.8 km
Hauge barnehage (1-5 år) 80 barn, 4 avdelinger	8 min 4.8 km

Dagligvare

Coop Extra Valestrand Post i butikk, PostNord	7 min 0.5 km
--	-----------------

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arna & Åsane kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Trafikk

Lite trafikk 93/100

Sport

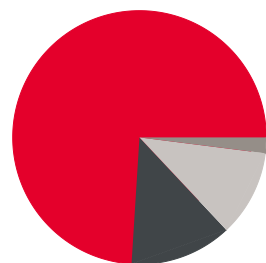
⚽ Haldorsvika, Valestrandsfossen-ballbi... 8 min 🚶
Ballspill 0.6 km

⚽ Valestrand skule aktivitetssal 13 min 🚶
Aktivitetshall 1 km

🏊 Nr1 Fitness Osterøy 11 min 🚗

🏊 Optimum 24 min 🚗

Boligmasse



74% enebolig
13% rekkehus
2% blokk
11% annet

«Veldig kjekt nabolag, med mye hjelpsomme personer. Veldig bra tur terreng og en fantastisk fotball klubb i bygda. VHFK! Og ikke minst supporterene til fotball laget!»

Sitat fra en lokalkjent

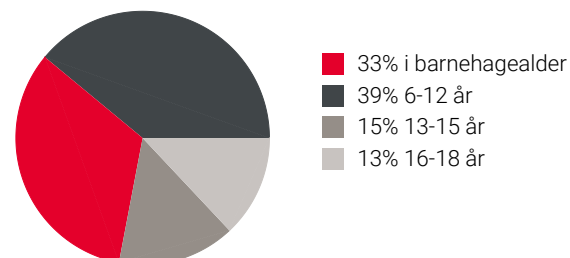


Varer/Tjenester

📦 Osterøy Senter 11 min 🚗

🏪 Apotek 1 Lonevåg 10 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



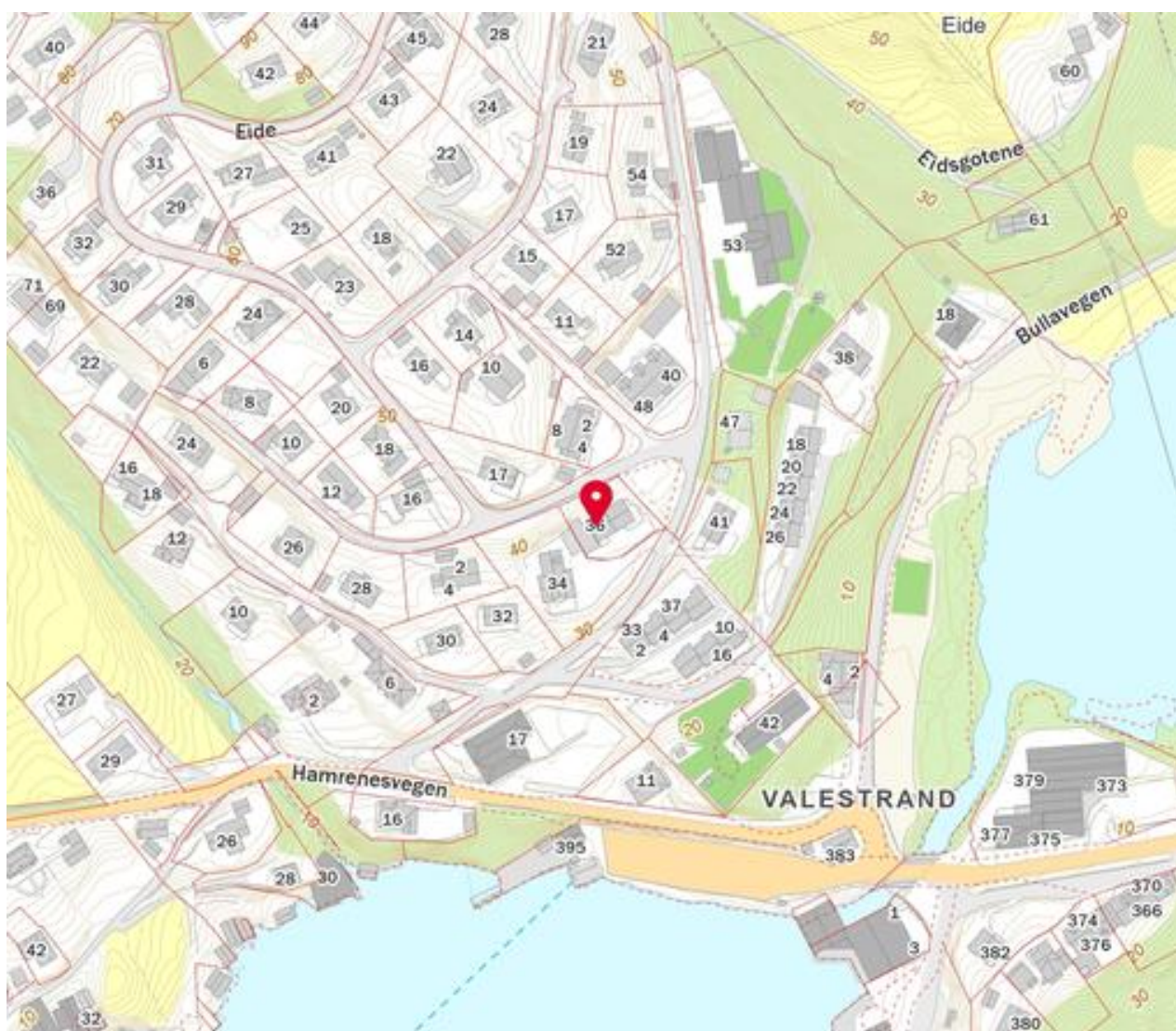
0% 43%

Valestrandfossen
Osterøy kommune
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arna & Åsane kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arna & Åsane kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Alle fortjener et godt hjem

Et hjem er mer enn vegger og tak.

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.

Ønsker du også å være med å bidra?

Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2160, og du bidrar med 100 kroner.

I samarbeid med





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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:

Eidsgotene 36, 5281 Valestrandsfossen
Gnr. 136, bnr. 123, snr. 1 i Osterøy kommune

Oppdragsnummer:

1501230016

Meglerforetak: Aktiv Arna & Åsane AS

Saksbehandler: Jørn Tage Hereide

Telefon: 55 11 47 70

E-post: jorn.hereide@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 24.03.2023

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



A high-angle, top-down photograph of a young child lying on their back on a dark, textured surface. The child's arms and legs are spread wide to the sides, and their head is tilted back. They are wearing a light blue long-sleeved shirt. The lighting is soft, highlighting the child's skin and the texture of their hair and clothing.

Hvor drømmer du om å bo?

Nordmenn bytter bolig cirka fire ganger i løpet av livet. Likevel er det svært få som legger en langtidsplan for sin egen boligreise. Snakk med oss om boligen du ser etter nå, og den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre