

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF

Fredrik Vatle

Mobil 476 46 305

E-post fredrik.vatle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172,
5261 Indre Arna.
TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 390 000,-
Omkostn.: Kr 136 140,-
Total ink omk.: Kr 5 526 140,-
Selger: Henrike Cornelië
Hennies-Samplawsky
David Samplawsky

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 138/194 kvm
Tomtstr.: 965.2 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 66
Oppdragsnr.: 1501250256

GODVERSSTYKKET 9 - Ditt neste hjem?

Aktiv eiendomsmegling v/ Fredrik Vatle har gleden av å presentere Godversstykket 9. Dette er en nyere enebolig fra 2022 med gode kvaliteter. Huset har blant annet 3 soverom og 2 fullverdige bad, samt vaskerom med egen utgang. Huset har også stor garasje med plass til det en skulle ønske. Hagen er inngjeret, flat og pent opparbeidet. Her kan man la både barna og hunden kose seg med god plass i egen hage uten at de stikker av.

Dette er en flott enebolig i et nyetablert og barnevennlig boligområde på Loftås. Fra eiendommen er det kort vei til en rekke fine tur- og fritidsmuligheter. Her er fin badeplass på Brakvatnet, ca. 2,5 km fra eiendommen og tursti fra byggefeltet som fører til utsiktspunktet Randen.

Kort fortalt:
- Dobbel garasje.
- Stor hage.
- Solrik beliggenhet.
- Turmuligheter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	63
Nabolagsprofil	77
Budskjema	84

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 138 kvm

BRA - e: 56 kvm

BRA totalt: 194 kvm

TBA: 92 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 69 kvm Entre/trappedrom, bad, vaskerom, stue/kjøkken, soverom

BRA-e: 7 kvm Bod

2. etasje

BRA-i: 69 kvm Loftstue, bad, soverom, soverom 2, garderobe

TBA fordelt på etasje

1. etasje

76 kvm Terrasse

2. etasje

16 kvm Balkong

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 49 kvm Garasje

Eiet

Tomtestørrelse

965.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet, flat tomt med stor hage og stor garasje. Ellers asfaltert rundt hele boligen.

Beliggenhet

Godversstykket 9 har en attraktiv beliggenhet i et rolig og nyere etablert boligfelt på Loftås. Her bor du i et trivelig nabolag med kort vei til både natur, buss og butikker på Valestrand. Området byr på et godt bomiljø med gangveier, lekeplasser og nærhet til flotte turområder.

Fra boligen er det ca. 11 minutter å gå til busstopp, med avganger både til Lonevåg og til Bergen sentrum via Åsane. Det er få minutter kjøring til Valestrand sentrum, hvor en finner det meste av hverdagslige servicetilbud. Trenger en et bredere tilbud er det ca. 20 til 25 minutter kjøring til Åsane Senter via ferge til Breistein. En kan også kjøre til Åsane via Osterøybroen på ca. 33 minutter. Fra boligen tar det ca. 25 minutter med bil til Øyrane Torg og Arna stasjon. Her kan toget ta deg til Bergen Sentrum på 8 minutter, eller i retning Dale og Voss.

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

Skoler og barnehager i nærområdet:

- Valestrand barnehage (2,9 km)
- Hauge barnehage (3,6 km)
- Reppen barnehage (3,0 km)
- Valestrand skule (2,2 km)
- Danielsen ungdomsskule (2,3 km)
- Osterøy vidaregåande skule (7,8 km)

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Skolekrets

Skoler og barnehager i nærområdet:

- Valestrand barnehage (2,9 km)
- Hauge barnehage (3,6 km)
- Reppen barnehage (3,0 km)

- Valestrand skule (2,2 km)
- Danielsen ungdomsskule (2,3 km)
- Osterøy vidaregåande skule (7,8 km)

Bygningssakkyndig

Morten Soltvedt

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taket ble inspisert fra bakke.

Det er tekket med papp fra byggeår og har tilstrekkelig helning og fremstår normalt vedlikeholdt.

Taket vurderes dog kun ut fra alder og det som var mulig å observere under befaring.

Nedløp og beslag: Renner og nedløp av god kvalitet, er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik.

Beslag rundt pipe er kontrollert, krav til snøfangere utredet.

Veggkonstruksjon: Det er bindingsverk konstruksjon fra byggeår med liggende trekledning som er utlektet og har god lufting.

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

Takkonstruksjon/Loft: Det er pulttak i trekonstruksjon med prefabrikerte sperrer.

Konstruksjonen er sjekket for synlige nedbøyninger og gjennomføringer for avvik.

Vinduer: Vinduer med dobbel isolerglass med noe ulik alder.

Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med godt resultat.

Dører: Ytterdører med glatt finer av god kvalitet er kontrollert for utførelse og slitasje.

Terrassedører med glass er kontrollert for samme.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse og balkong i trekonstruksjon med utgang fra begge etasjer.

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

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra

byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik.

Pipe og ildsted: Isolert stålpipeline montert gjennom etasjeskille.
Peisovn i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

Fuktsikring og drenering: Opprinnelig drenering fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur og støpt plate på faste masser av sprengstein fra byggeår.

Forstøtningsmurer: Nyere forstøtningsmur mot vei og terreng.

Terrengforhold: Eiendommen er plassert i svakt skrånende terreng.

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

GARASJE

Garasje oppført med støpt plate på mark, bindingsverk over grunnmur, takstoler i takkonstruksjon og tekket med takpapp.

TG2

Veggkonstruksjon

Kledning stedvis noe tett på terreng og tilbygget terrasse.

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

1 etasje - Vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak: Fungerer med dette avvik.

2 etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak: Fungerer med dette avvik.

TGIU

1 etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og tilstøtende rom.

1 etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og tilstøtende rom.

Helse, miljø og sikkerhet

Lovpålagte sikringsforhold er kontrollert i tråd med forskriftskrav.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Thunestvedt AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert varmepumpe i 1 etasje.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Thunestvedt AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert varmepumpe i 2 etasje.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Thunestvedt AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert lys og stikkontakter i garasje

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

Beskrivelse: Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid - Mindre reguleringsendring - Loftås B5-B9.Mai 2025. Fått nabovarsel i 2021 på gnr.1, bnr 76, b 7-4.

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

Beskrivelse:

- Bygging av terrasse med egen innsats
- Bygging av støttemur utført av fagfolk
- Asfaltering av tomt utført av fagfolk
- Bygging av gjerde med egen innsats

Innhold

Aktiv eiendomsmegling v/ Fredrik Vatlé har gleden av å presentere Godversstykket 9. Dette er en nyere enebolig fra 2022 med gode kvaliteter. Huset har blant annet 3 soverom og 2 fullverdige bad, samt vaskerom med egen utgang. Huset har også stor garasje med plass til det en skulle ønske. Hagen er inngjeret, flat og pent opparbeidet.

Her kan man la både barna og hunden kose seg med god plass i egen hage uten at de stikker av.

Dette er en flott enebolig i et nyetablert og barnevennlig boligområde på Loftås. Fra eiendommen er det kort vei til en rekke fine tur- og fritidsmuligheter. Her er fin badeplass på Brakvatnet, ca. 2,5 km fra eiendommen og tursti fra byggefeltet som fører til utsiktspunktet Randen.

Velkommen på visning!

Entre:

Huset har en stor og romslig entre på 10,2 kvm og har rikelig med plass til garderobe for å henge fra seg yttertøy og sko.

Stue/ kjøkken:

Boligen har en åpen stue/ kjøkkenløsning på 36,6 kvm, som gir en sosial og luftig løsning for familien. Her kan man kose seg med å lage mat på et nydelig kjøkken med kvalitetshvitevarer som NEFF og LG kjøleskap. Kjøkkenet er stilfult med glatte fronter og en stor kjøkkenøy som deler stue og kjøkken naturlig inn i soner. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisegruppe. Her er det store vinduer som gir rikelig med lysinnslipp. Herfra er det også utgang til en stor, flat inngjeret hage.

Huset har også loftstue på 29,7 kvm. Her kan barn og unge ha en egen stue hvor de kan ha venner på besøk og se på det de skulle ønske på tv.

Soverom:

Boligen har 3 soverom hvor alle har god størrelse. Det første soverommet finner man i 1. etasje. Dette rommet måler 7,9 kvm og passer veldig godt til barn og ungdomsrom. Her er det god plass til å innrede etter ønske. Soverom 2 og 3 finner man i 2. etasje på henholdsvis 12,3 kvm og 8,4 kvm. Disse er også fine størrelser. Det største soverommet er naturlig å være hovedsoverommet i denne boligen. På dette soverommet har man også walk in closet på 5,6 kvm.

Bad/ vaskerom:

Huset har 2 fullverdige bad. Det første badet er i 1. etasje. Dette måler 5,5 kvm og har fliser på gulv og våtromsplater på vegg. Badet har dusjhjørne, toalett og baderomsmøbelement med nedfelt porselen vask. Videre inn på dette badet har man vaskerommet. Vaskerommet er av samme stil som badet og måler 5,5 kvm. Dette har egen inngang utenfra også, noe som er svært praktisk dersom man har barn eller hunder som har vært ute i regnværet her på Vestlandet. Det andre badet finner man i 2. etasje. Dette måler hele 11,8 kvm og er innredet med badekar, dusjhjørne, baderomsmøbelement med nedfelt vask og annen baderomsmøbelement. Dette er et stort og fint bad med fliser på gulv og våtromsplater på vegg.

Utvendig:

Eiendommen har en stor, dobbel garasje på 49 kvm. Her er det god plass til å parkere to biler og kunne stue unna diverse hageutstyr m.m. Det er også en utvendig sportsbod på 6,8 kvm som er svært praktisk. Rundt huset har man en stor terrasse på 76 kvm. I husets 2. etasje har man også en balkong på 16 kvm.

Boligen har en stor og flott hage som er helt fantastisk å ha på både sommerstider og vinterstider. Her er det rikelig med boltringsplass for både barn og unge. Hagen er inngjeret og det er mulig å la hunder gå i hage uten bånd.

Standard

Boligen har gjennomgående god standard fra 2022.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

På egen gårdsplass og garasje.

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømlleverandører)

Selger har ikke bestilt Norgespris for strøm. Ny eier står fritt til å bestille dette etter overtakelse av eiendommen.

Melding fra EL- sikkerhet:

"Anlegget har ikke vært kontrollert."

Gjelder målepunktid 707057500029914556. Målernummer i dag 6970631407436974.

Selger tar med seg parabol.

Det er ikke meldt inn til kommunen at garasje er oppført. Selger er på saken slik at dette vil bli i orden. Når dette vil være i orden, kommer an på saksgang i kommunen.

Energi

Oppvarming

Boligen har balansert ventilasjon og er oppvarmet via:

- Varmepumper fra 2022 og 2023 i begge etasjer.
- Varmekabler på bad og i hele 1. etasje, utenom soverommet.

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 390 000

Omkostninger kjøper

5 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

134 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

136 140 (Omkostninger totalt)

153 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

155 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 526 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 543 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 545 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 29 251 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

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

Renovasjon blir levert av ekstern leverandør, BIR, og årlig renovasjonsavgift er på kr 4 093,93,-. Det gjøres oppmerksom på at renovasjonsavgiften kan variere i kostnad som følge av forbruk.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 175 275 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 701 101 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 66 i Osterøy kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4630/1/66:

05.01.2017 - Dokumentnr: 13808 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4630 Gnr:1 Bnr:1

- Melding til tinglysing.

27.01.2017 - Dokumentnr: 83606 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1253 Gnr:1 Bnr:107

- Melding til tinglysing.

01.01.2020 - Dokumentnr: 992067 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1253 Gnr:1 Bnr:66

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for ny enebolig datert 19.01.2022.

Det foreligger godkjente tegninger for enebolig datert 04.11.2020, kontrollert 25.11.2020. Tegninger av huset stemmer overens med dagens bruk.

Garasje er ikke byggemeldt. I detaljregulerings for Loftås tomtefelt står følgende:

"Frittliggjande garasjar og uthus med grunnflate på inntil 50 m² kan plasserast utanfor byggjegransa, men ikkje i frisiktsone eller nærare enn 1m frå fellesveg og/eller nabogrense. Ved felles garasje med nabo kan denne byggjast i nabogrense."

Andre dokumenter mottatt av kommunen:

- Søknad og svar på godkjent oppføring av enebolig på vilkår, datert 17.02.2021.

- Søknad om ferdigattest datert 06.01.2022.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusutbygging.

Reguleringsplan:

Planid: 4630_2012003

Plannavn: Detalregulering for Loftås B5-B9

- Det er nylig vedtatt en mindre reguleringsendring av reguleringsplanen for Loftås tomtefelt, felt B5-B9, med klagefrist som utgår 22.09.2025.
- Åpner for at enkelte tomter kan benyttes til tomannsboliger i tillegg til eneboliger. Endringen gjelder gbnr. 1/45, 1/71, 1/72, 1/73, 1/91 og 1/92 (delfeltene B5-2, B7-8, B7-9, B7-10, B8-8 og B8-9). For eiendom gnr. 1/93 (felt B8-10) medfører dette ingen direkte endring, men området rundt vil gradvis utvikles med en mer variert boligsammensetning. Endringen innebærer seks nye boenheter i tillegg til tidligere godkjente dispensasjoner, men uten vesentlig økning i belastning på trafikk, grøntområder eller infrastruktur i henhold til reguleringen.

Det eksisterer planlegging som påvirker eiendommen. Kommuneplanens Arealdel er under revisjon, oppstart våren 2022.

- Kommuneplanen sin arealdel er en overordnet og langsiktig arealplan som skal utgjøre et styringsdokument for arealpolitikken i Osterøy. Arealplanen skal vise hovedtrekkene i hvordan arealene i kommunen skal benyttes og vernes, og hvilke viktige hensyn som må tas vare på ved disponeringen av arealene. Planen skal gi grunnlag for langsiktig og positiv samfunnsutvikling i kommunen både med hensyn til næringsutvikling, bosetning og naturmangfold.
- Planen skal være ei kunnskapsbasert forvaltningsverktøy for kommunen. Gjennom planarbeidet skal det utvikles langsiktige rammer for bærekraftig arealbruk, forvaltning og verdiskaping i Osterøy kommune. Planen og prosessen skal avklare ulike interesser og være konfliktførebyggende.
- Kommuneplanens arealdel skal vise hvordan arealstrategien og andre føringer i samfunnsdelen blir omsett i konkret arealbruk. Planen skal óg vise hvilke hensyn som må tas ved disponering av arealene. Arealdelen består av kart, føresegner, retningslinjer og planskildring. Kart og føresegner er juridisk bindende.
- Planen skal utgjøre et godt grunnlag for iverksetting av de bærekraftsmålene som ligger nedfelt i kommuneplanen sin samfunnsdel. Dette gjelder miljø.

Boligen ligger i et nyere boligfelt. Det er flere eiendommer i i området som er fradelt, men per tid ikke bebygget. Kjøper må derfor påregne at det kan komme byggestøy dersom tomtene bebygges.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen

konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 7 990,- og visninger kr 2 500,-, markedspakke kr 17 900,-, kommunale opplysninger kr 5 900,- og søk eiendomsregister og elektronisk signering. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 10 000,- for utført arbeid. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

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

Oppdragstaker

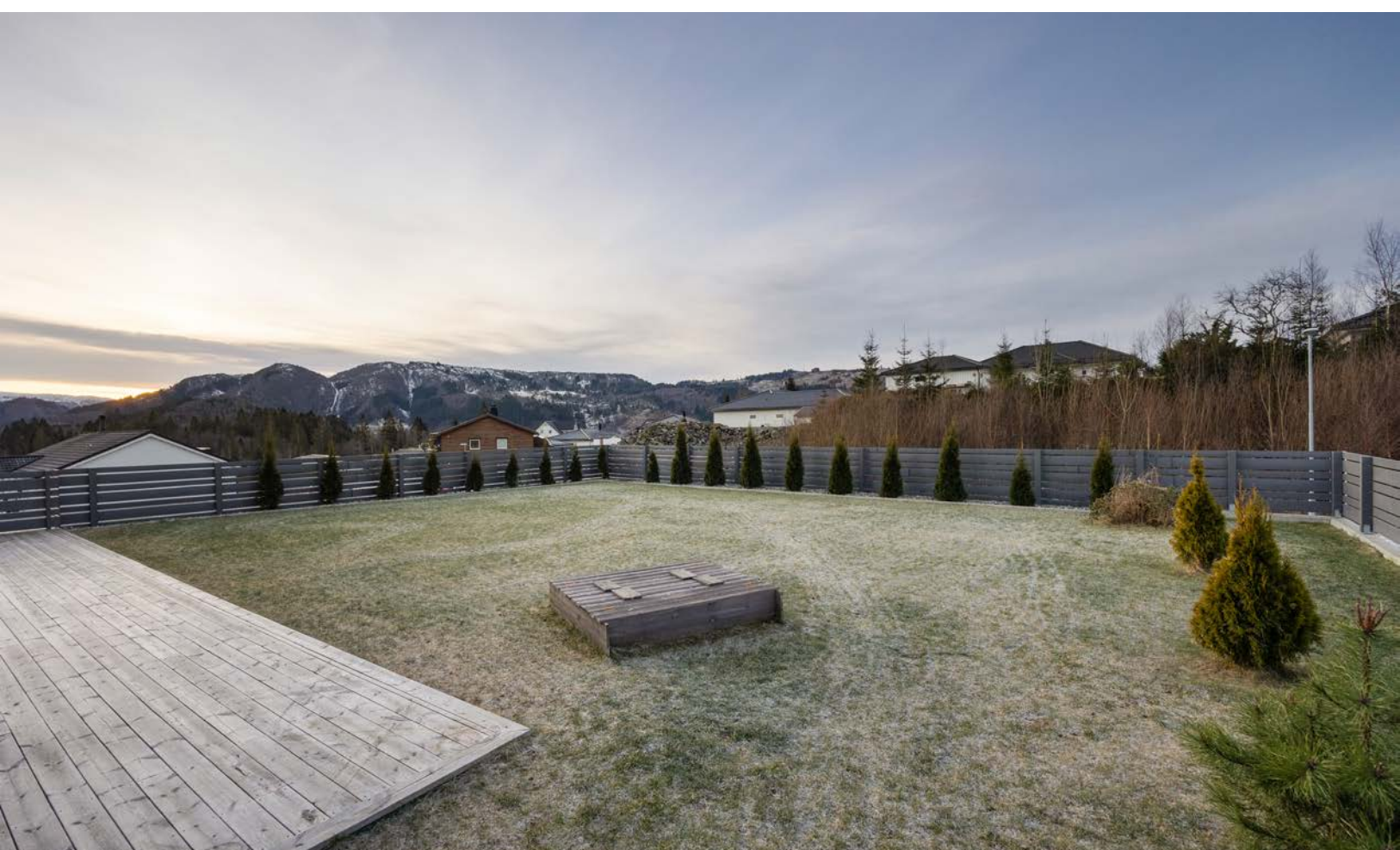
Aktiv Arna & Åsane AS, organisasjonsnummer 826 756 802
Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna

Salgsoppgavedato

31.01.2026

Vedlegg



































Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.





Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



Tilstandsrapport



Enebolig



Godversstykket 9 , 5281 VALESTRANDSFOSSEN



OSTERØY kommune



gnr. 1, bnr. 66

Sum areal alle bygg: BRA: 194 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 18.01.2026

Rapportdato: 19.01.2026

Oppdragsnr.: 20489-2298

Referansenummer: AF3077

Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt

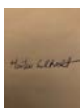



7-Fjellstakst as

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

7-Fjellstakst AS

Rapportansvarlig



Morten Soltvedt

ms@7-fjellstakst.no

411 42 411



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to plan med stor terrasse, balkong og separat garasje.
Uteområde er opparbeidet med gressplen, murer og tilkomstvei.

Bygningen har støpt gulv på faste masser, yttervegger i bindingsverk som er kledd med liggende trekledning. Skrått yttertak tekket med takpapp.

Bygningen er oppført i 2022, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Bygget fremstår godt vedlikeholdt og i tråd med byggeår.

Enebolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble innsisert fra bakke.
Det er tekket med papp fra byggeår og har tilstrekkelig helning og fremstår normalt vedlikeholdt.
Taket vurderes dog kun ut fra alder og det som var mulig å observere under befaring

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

Det er bindingsverk konstruksjon fra byggeår med liggende trekledning som er utlekket og har god lufting.
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

Det er pulttak i trekonstruksjon med prefabrikerte sperrer.
Konstruksjonen er sjekket for synlige nedbøyninger og gjennomføringer for avvik.

Vinduer med dobbel isolerglass med noe ulik alder.
Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med godt resultat.

Ytterdører med glatt finér av god kvalitet er kontrollert for utførelse og slitasje.
Terrassedører med glass er kontrollert for samme.

Terrasse og balkong i trekonstruksjon med utgang fra begge etasjer.
Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med laminat fra byggeår.
Innvendige vegger og himling med malte overflater.
Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.
Innvendige overflater fremstår i god stand.

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

Isolert stålpipeline montert gjennom etasjeskille.
Peisovn i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart.

Innvendig trapp er testet og kontrollert.
Det er en heltre trapp fra byggeår med tilfredstillende bredde, høyde, håndløper og rekkverk.

Malte glatte dører fra byggeår.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.
Innvendige dører i god stand.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1 etasje fra byggeår med fliser på gulv og våtromsplater på vegg.
Smøremembran og plastsluk med dokumentert utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjhjørne, balansert ventilasjon og vegghengt toalett.
Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.
Sluk er plassert i dusjhjørne.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.
Sluk og membran fra byggeår er kontrollert
Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.
Balansert ventilasjon med avtrekk og tilfredstillende luftespalte for tilluft.
Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og tilstøtende rom.

Vaskerom i 1 etasje fra byggeår med fliser på gulv og våtromsplater på vegg.
Smøremembran og plastsluk med dokumentert utførelse.
Varmekabler i gulv, opplegg for vaskemaskin, balansert ventilasjon og utslagsvask.
Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.
Sluk er plassert sentrert på gulv.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.
Sluk og membran fra byggeår er kontrollert
Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Balansert ventilasjon med avtrekk og tilfredstillende luftespalte for tilluft.
Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og tilstøtende rom.

Bad i 2 etasje fra byggeår med fliser på gulv og våtromsplater på vegg.
Smøremembran og plastsluk med dokumentert utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjhjørne, badekar, balansert ventilasjon og vegghengt toalett.
Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle avvik.
Sluk er plassert i dusjhjørne og under badekar.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.
Sluk og membran fra byggeår er kontrollert
Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.
Balansert ventilasjon med avtrekk og tilfredstillende luftespalte for tilluft.
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Stilfult kjøkken med glatte fronter.
Benkeplate med nedfelt vask og platetopp.
Steikeovn, micro, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.
Ventilator i platetopp fra byggeår.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør med fordelerskap på vaskerom
Avløpsrør i plast fra byggeår
Balansert ventilasjonssystem fra byggeår med avtrekk og tilluft.

Varmepumpe fra 2022 og 2023 i begge etasjer
200 liter Ozo vv beholder fra byggeår plassert på vaskerom
Sikringskap med automatsikringer og overspenningsvern plassert i
bod fra byggeår

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Grunnmur og støpt plate på faste masser av sprengstein fra byggeår.
Nyere forstøtningsmur mot vei og terreng
Eiendommen er plassert i svakt skrånende terreng.
Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.
Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

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

[Gå til side](#)

Lovpålagte sikringsforhold er kontrollert i tråd med forskriftskrav

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Toalettrom 2 etasje omgjort til garderobe.

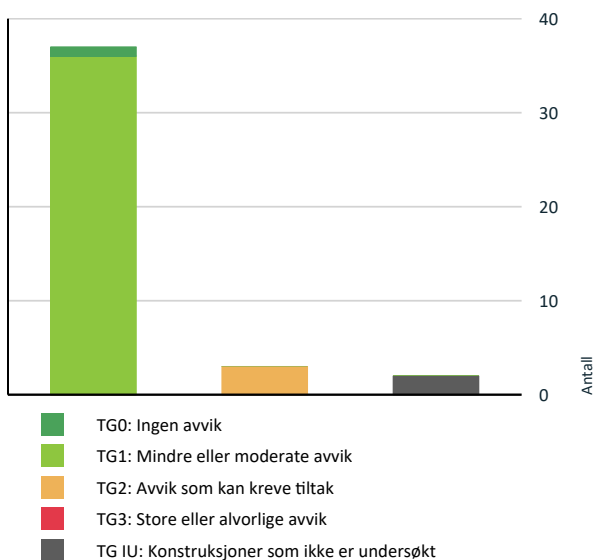
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke mottatt

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks og retningslinjer. Alle opplysninger i forbindelse med oppgraderinger i boligen og årstall er oppgitt muntlig av eier under befaringen, og kontrollert i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppdraget er utført av uavhengig takstmann, sertifisert for utførelse av tilstandsrapport og verditakst for bolig.

Takstrapporten er utført i henhold til ny forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2022

Kommentar

Anvendelse
Beboelse

Standard
Enebolig fra 2022 med gjennomgående god standard og i tråd med byggeår.

Vedlikehold
Fremstår godt vedlikeholdt og ivaretatt

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Montert varmepumpe i 2 etasje
2024	Modernisering	Bygget terrasse

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket ble inispisert fra bakke.
Det er tekket med papp fra byggeår og har tilstrekkelig helning og fremstår normalt vedlikeholdt.
Taket vurderes dog kun ut fra alder og det som var mulig å observere under befaring

Nedløp og beslag

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



TG 2 Veggkonstruksjon

Det er bindingsverk konstruksjon fra byggeår med liggende trekledning som er utlektet og har god lufting.
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning stedvis noe tett på terreng og tilbygget terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold må påregnes



Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er pulttak i trekonstruksjon med prefabrikerte sperrer.
Konstruksjonen er sjekket for synlige nedbøyninger og gjennomføringer for avvik.



TG 1 Vinduer

Vinduer med dobbel isolerglass med noe ulik alder.
Glass, karm, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med godt resultat.



TG 1 Dører

Ytterdører med glatt finer av god kvalitet er kontrollert for utførelse og slitasje.
Terrassedører med glass er kontrollert for samme.



Tilstandsrapport



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse og balkong i trekonstruksjon med utgang fra begge etasjer.
Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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



INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendige gulv med laminat fra byggeår.
Innvendige vegger og himling med malte overflater.
Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.
Innvendige overflater fremstår i god stand.



Tilstandsrapport

! TG 1 Pipe og ildsted

Isolert stålpipe montert gjennom etasjeskille.
Peisovn i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart.



! TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp er testet og kontrollert.
Det er en heltre trapp fra byggeår med tilfredsstillende bredde, høyde, håndløper og rekkverk.



! TG 1 Innvendige dører

Malte glatte dører fra byggeår.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.
Innvendige dører i god stand.



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1 etasje fra byggeår med fliser på gulv og våtromsplater på vegg.
Smøremembran og plastsluk med dokumentert utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjhjørne, balansert ventilasjon og vegghengt toalett.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.



1 ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Sluk er plassert i dusjhjørne.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.



1 ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og membran fra byggeår er kontrollert



1 ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med nedfelt servant med speil over.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekk og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

1 ETASJE > BAD

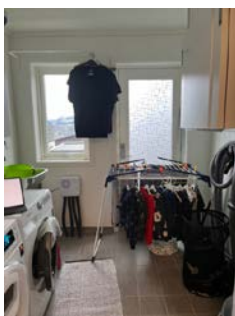
! TG IJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og tilstøtende rom.

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i 1 etasje fra byggeår med fliser på gulv og våtromsplater på vegg.
Smøremembran og plastsluk med dokumentert utførelse.
Varmekabler i gulv, opplegg for vaskemaskin, balansert ventilasjon og utslagsvask.



1 ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.



1 ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Sluk er plassert sentrert på gulv.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

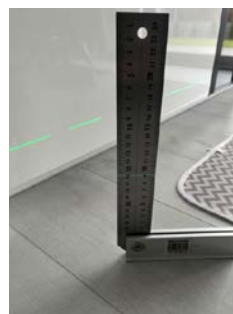
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik



1 ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og membran fra byggeår er kontrollert

Tilstandsrapport



1 ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekk og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

1 ETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og tilstøtende rom.

2 ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2 etasje fra byggeår med fliser på gulv og våtromsplater på vegg.
Smøremembran og plastsluk med dokumentert utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjhjørne, badekar, balansert ventilasjon og vegghengt toalett.



2 ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle avvik.



2 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Sluk er plassert i dusjhjørne og under badekar.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og membran fra byggeår er kontrollert



2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.



2 ETASJE > BAD

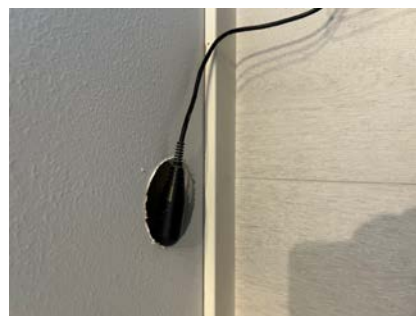
1 TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekk og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

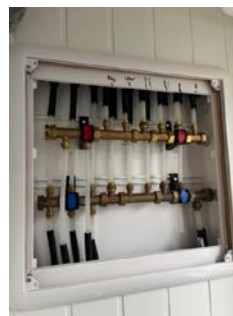
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone



Tilstandsrapport



Rør i rør med fordelserskap på vaskerom



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Stilfult kjøkken med glatte fronter.
Benkeplate med nedfelt vask og platetopp.
Steikeovn, micro, oppvaskmaskin, kjøleskap og frysenskap.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator i platetopp fra byggeår.



! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast fra byggeår

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonssystem fra byggeår med avtrekk og tilluft.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport



TG1 Varmesentral

Varmepumpe fra 2022 og 2023 i begge etasjer



TG1 Varmtvannstank

200 liter Ozo vv beholder fra byggeår plassert på vaskerom



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer og overspenningsvern plassert i bod fra byggeår

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Opprinnelig drenering fra byggeår.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og støpt plate på faste masser av sprengstein fra byggeår.

TG 1 Forstøtningsmur

Nyere forstøtningsmur mot vei og terreng



TG 0 Terrengforhold

Eiendommen er plassert i svakt skrånende terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Lovpålagte sikringsforhold er kontrollert i tråd med forskriftskrav

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

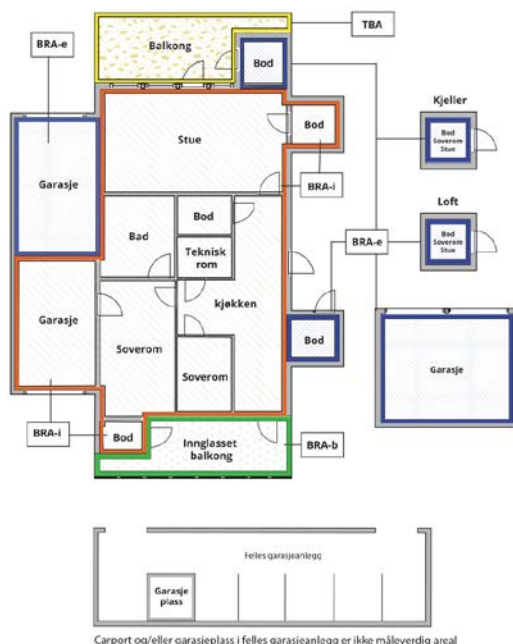
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	69	7		76	76
2 etasje	69			69	16
SUM	138	7			92
SUM BRA	145				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entre/trappedrom, bad, vaskerom, stue/kjøkken, soverom	Bod	
2 etasje	Loftstue, bad, soverom, soverom 2, garderobe		

Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring.
De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt BRA.

1 etasje:

Entre/trapperom: 10,2
Bad: 5,5
Vaskerom: 5,5
Stue/kjøkken: 36,3
Soverom: 7,9
Bod: 6,8

2 etasje:

Loftstue m/trapp: 29,7
Bad: 11,8
Soverom 1: 12,3
Soverom 2: 8,4
Garderobe: 5,6

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Toalettrom 2 etasje omgjort til garderobe.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se egenerklæring

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		49		49	
SUM		49			
SUM BRA	49				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal oppmålt under befarings

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ikke mottatt

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nybygg fra 2022

☒ Ja ☐ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	138	7
Garasje	0	49

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.1.2026	Morten Soltvedt	Takstingeniør
	David Samplawsky	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4630 OSTERØY	1	66		0	965.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Godversstykket 9

Hjemmelshaver

Samplawsky David, Hennies-Samplawsky Henrike
Cornelie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med landlig beliggenhet i etablert boligområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsløsning via private stikkledninger.

Regulering

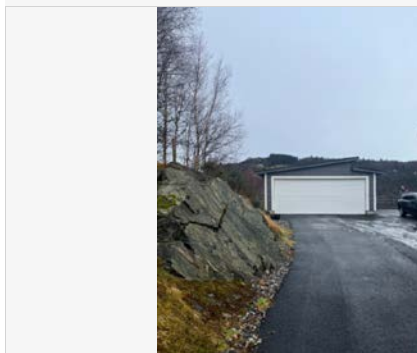
Eiendommen ligger i område regulert til boligbygging

Om tomten

Tomten er opparbeidet med tilkomstvei, uteområde og parkeringsløsning.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

2022

Kommentar**Standard**

Garasje fra 2022 med gjennomgående standard i tråd med byggeår

Vedlikehold

Godt vedlikeholdt og ivaretatt

Beskrivelse

Garasje oppført med støpt plate på mark, bindingsverk over grunnmur, takstoler i takkonstruksjon og tekket med takpapp.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	18.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	14.01.2026	Mottatt	Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsverdi.no	18.01.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eier	18.01.2026	Avgitt	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	18.01.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

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

1	19.01.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

David Samplawsky

Henrike Cornelia Hennies-Samplawsky

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2022
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Godversstykket 9

5281 Valestrandsfossen

4630-1/66/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Thunestvedt AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert varmepumpe i 1 etasje

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Thunestvedt AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert varmepumpe i 2 etasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Thunestvedt AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert lys og stikkontakter i garasje

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Ja

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid - Mindre reguleringsendring - Loftås B5-B9.Mai 2025

Fått nabovarsel i 2021 på gnr.1, bnr 76, b 7-4

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Bygging av terrasse med egen innsats

Bygging av støttemur utført av fagfolk

Asfaltering av tomt utført av fagfolk

Bygging av gjerde med egen innsats

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



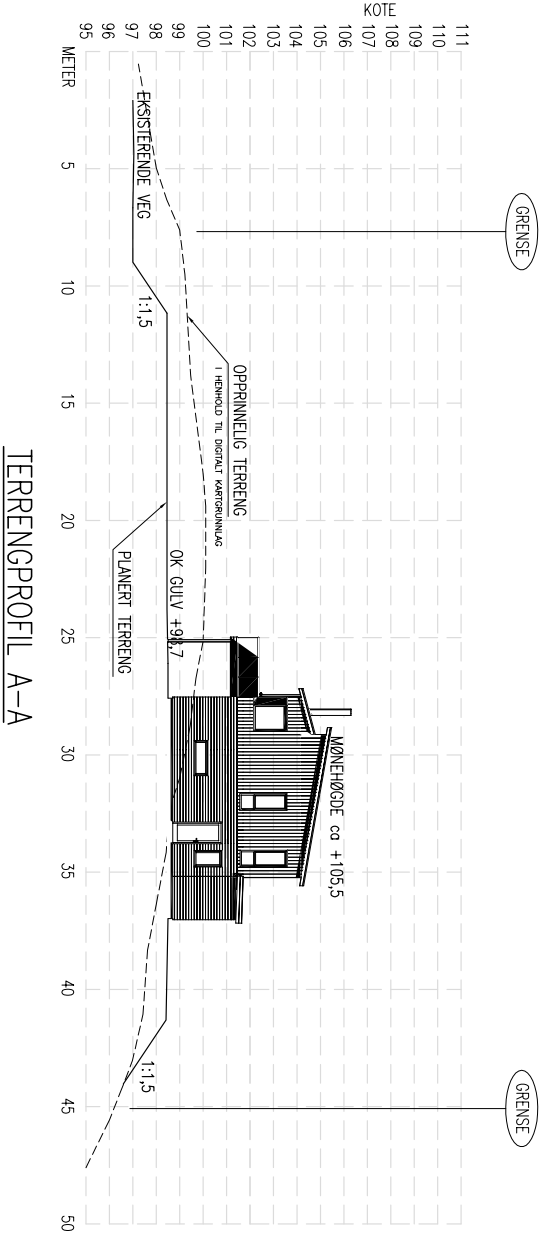
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

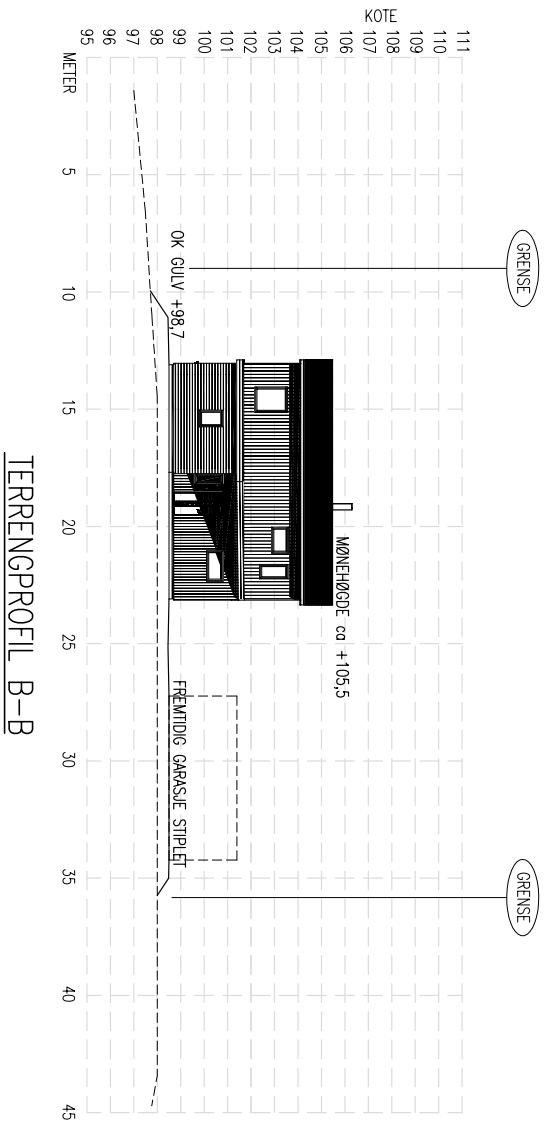
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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



TERRENGPROFIL A-A

SØKNADSTEGNING	
DATE/SIGN	OBS! * TEGNINGEN KAN PRINTES I FEIL SKALA * IKKE TA MÅL DIREKTE PÅ TEGNING * BRUK BARE OPPGITTE MÅL
HENRIKE HENNIES-SAMPLAWSKY NY ENEBOLIG, B7-3	
REVISION/DATE:	I HENHOLD TIL LØSNERK ER DENNE TEKNINGEN ARKOCONSULT AS SIN EGENOM DENNE TEKNINGEN KAN IKKE BLI BRUKT, OPPTINGSDORT ELLER GÅ VIDERE TIL TREDJEPART UTEN VÅR SKRITLIG SAMTYKKE. OVERTRDELSE AV DETTE KAN SØKSMAAL.
PROJECT NO.: 2020243	
DRAWING NO.: 80520243A11	
GBNR. 1/66, OSTERØY TERRENGPROFIL A-A	
 ARKOCONSULT AS, Postboks 103, 5291 Vølestr. Tel.: 56390003 – Fax: 56191130 – Web: 93241511 Mail: post@arkoconsult.no – Orgnr.: 918269665 MVA	
SCALE: 1:200	FORMAT: A3
DRAWN: LAH	DATE: 30.10.20
CHECKED: OH	DATE: 11.11.20



TERRENGPROFIL B-B

SØKNADSTEGNING

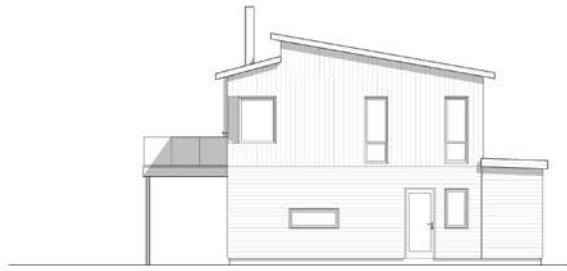
DATE/SIGN		DESCRIPTION	
OBS! * TEGNINGEN KAN PRINTES I FEIL SKALA * IKKE TA MAL DIREKTE PÅ TEGNING * BRUK BARE OPPGITTE MAL		HENRIKE HENNIES-SAMPLAWSKY NY ENEBOLIG, B7-3	
I HENHOLD TIL LOVVERK ER DENNE TEGNINGEN ARKOCONSULT AS SIN EGENDELIGE DENNE TEGNINGEN KAN IKKE BLI BRUKT, OPPTINGSDØRT ELLER GÅ VIDERE TIL TREDJEPART UTEN VÅRT SKRITLIGE SAMTYKKE. OVERTRDELSE AV DETTE KAN SØKSMAAL.		DRAWING NO.: PROJECT NO.: 2020243	
REVISION/DATE:		80520243A12	
SCALE: 1:200		FORMAT: A3	
DRAWN: LAH		DATE: 30.10.20	
CHECKED: OH		DATE: 11.11.20	

**arkoconsult**

ARKOCONSULT AS, Postboks 103, 5291 Vølestr.
Tel.: 56390003 – Fax: 56191130 – Web: 93241511
Mail: post@arkoconsult.no – Org.nr.: 918269665 MVA

Prosjekt nr. 2020243	Dato opprettet 31.10.20
Type tegning Fasade Nordøst og Sørøst	Revisjon nr. =

E-4



1:100 Fasade Sørøst



1:100 Fasade Nordøst

Revisjoner		
Rev	Beskrivelse	Dato

Prosjekt
SØKNADSTEGNINGER

arkoconsult
ARKOCONSULT AS, Postboks 103, 5291 Valsestrandfossen
Tel: 56390003 - Fax: 56191130 - Mob: 93041511
Mail: post@arkoconsult.no - Org.nr. 997 089 732 MVA

Tilbehør	Sign.
DAVID OG HENRIKE HENNIES SAMPLAWSKY	KFJLAH
	Dato: 04.11.2020
Kontroll	OH
Dato: 25.11.20	
Prosjekt	Målestokk
Ny enebolig - GBNR, 1/66, ØSTERØY	1:100
Prosjekt nr. 80520243A40-3	Format
Type tegning Fasade Nordøst og Sørøst	A3

I HENHOLD TIL LOVVERK ER DENNE TEIINGEN ARKOCONSULT AS SIN EGENOM DENNE TEIINGEN KAN ANE OG BRUKET. OFFENTLIGGJØRE BLIRER GJELDENDE TIL TEIINGEN UTEN VART DOKUMENT SAMTIDIG. DOKUMENTET AV DETTE KAN FINE TIL SØKNAD, ØST TEIINGEN KAN PRINTES FRIEL SKALA ANE TIL KAN, ØSTTE FRI TEIINGEN. BRUK KUN ØPPTTE KAN.

E-5

Revisjoner			
Rev	Beskrivelse	Dato	Sign

Før SØKNADSTEGNINGER



**DAVID OG
HENRIKE HENNIES
SAMPLAWSKY**

Ny enebolig
- GBNR. 1/66, ØSTERØY

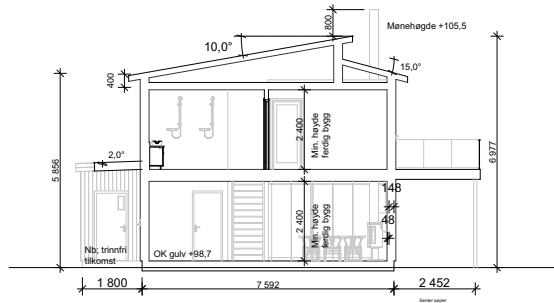
Tagningare: **80520243A40-4**

Type tegning:
Fasade Nordvest og Sørvest

I HENHOLD TIL LOVVERK ER DENNE TEGNINGEN ARKOCONSULT A/S SIN EGENDOM. DENNE TEGNINGEN KAN Være BLIKT, OFFENTLIGGJORT ELLER GIVE VIDERE TIL TREDJEPART UDEN VART SKRITLIGT SAMTYKKE. OVERTREDERISKE AV DETTE KAN FØRE TIL SAKSOM, OBT TEGNINGEN KAN PRINTER I FELT SKALA. VØR TIL MÅL DIREKTE PÅ TEGNING. BLIK KUN OPPGITTE MÅL.



I HENHOLD TIL LOVVERK ER DENNE TEGNINGEN ARKOCONSULT AS SIN EIENDOM. DENNE TEGNINGEN KAN IKKE BLI BRUKT, OFFENTLIGGJORT ELLER GIS VIDERE TIL TREDJEPART UTEN VÅRT SKRIFTLIGE SAMTYKKE. OVERTREDELSE AV DETTE KAN FØRE TIL SØKSÅL. OBS! TEGNINGEN KAN PRINTES I FEIL SKALA, IKKE TA MÅL DIREKTE PÅ TEGNING. BRUK KUN OPPGITTE MÅL.



1:100 Snitt A

Prosjekt: 2020243	Dato opprettet: 31.10.20
Type tegning: Snitt A	Revisjon nr.: -

E-3

Revisjoner		
Nr	Beskrivelse	Dato

Fase
SØKNADSTEGNINGER

arkoconsult
ARKOCONSULT AS, Postboks 103, 5291 Valestrandfossen
Tel.: 56390003 - Fax.: 56191130 - Mob.: 93241511
Mail: post@arkoconsult.no - Org.nr. 997 089 782 MVA

Tittelshaver DAVID OG HENRIKE HENNIES SAMPLAWSKY Prosjekt Ny enebolig - GBNR, 1/66, ØSTERØY Tegningsnr.: 80520243A30-2 Type tegning: Snitt A	Sign. KFJ/LAH Dato 04.11.2020
	Kontroll OH Dato 25.11.20
	Målestokk 1:100 Format A3

I HENHOLD TIL LOVVERK ER DENNE TEIENINGEN ARKOCONSULT AS SIN EGENDOM. DENNE TEIENINGEN KAN IKKE BLI BRUKT, OFFENTLIGGJORT ELLER GÅ VIDERE TIL TREDJEPART UTEN VÅRT SKRIFTLIGE SAMTYKKE. OVERTREDELSE AV DETTE KAN FØRE TIL SØKSÅL. OGSÅ TEIENINGER KAN PRINTES I FOLIO, SÅLAV IKKE TA MÅL, ONSKTE PÅ TEIENING. BRUK KUN OPPGITTE MÅL.



Adresse

Godversstykket 9, 5281 VALESTRANDSFOSSEN

Dato for energimerking

30.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-253494

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300866334

Gårdsnummer

1

Bruksnummer

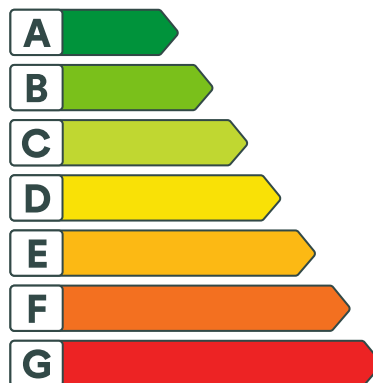
66

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2022

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

194,0 m²

Oppvarmet bruksareal

139,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningseffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

93,22 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

92,91 kWh/m²

Totalt levert pr. år

13 250 kWh

Nabolagsprofil

Godversstykket 9

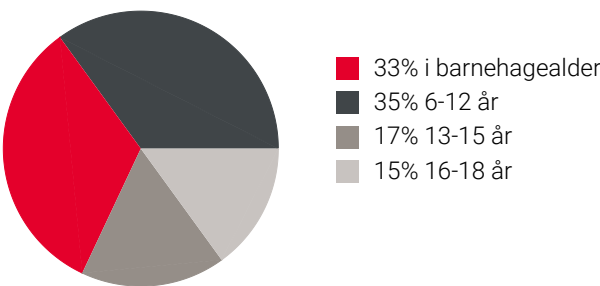
Offentlig transport

🚶 Loftås Linje 900, 901, 910	11 min 🚶 1.1 km
🚆 Arna stasjon Linje F4, L4, R40	20 min 🚆 19.7 km
✈️ Bergen Flesland	48 min 🚆

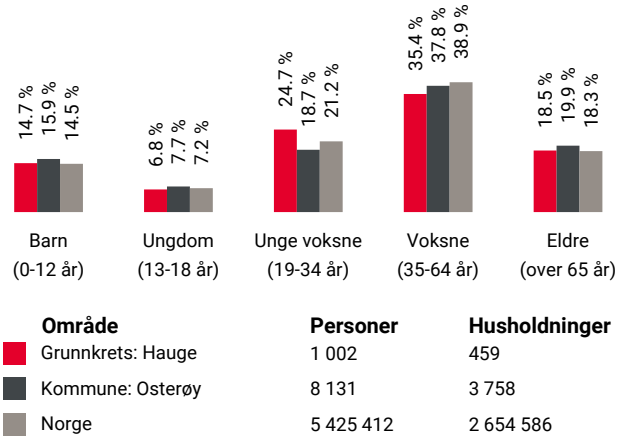
Skoler

Valestrand skule (1-7 kl.) 251 elever, 14 klasser	4 min 🚶 2.2 km
Danielsen ungdomsskule Osterøy (8-10 ... 90 elever, 6 klasser	4 min 🚶 2.1 km
Osterøy ungdomsskule (8-10 kl.) 241 elever, 18 klasser	10 min 🚶 7.6 km
Osterøy videregående skule 123 elever, 9 klasser	10 min 🚶 7.7 km
Arna videregående skole 200 elever	23 min 🚶 20.8 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Hauge barnehage (1-5 år) 76 barn	5 min 🚶 2.8 km
Valestrand barnehage (1-5 år) 30 barn	5 min 🚶 2.8 km
Reppen barnehage (1-5 år) 69 barn	5 min 🚶 2.9 km

Dagligvare

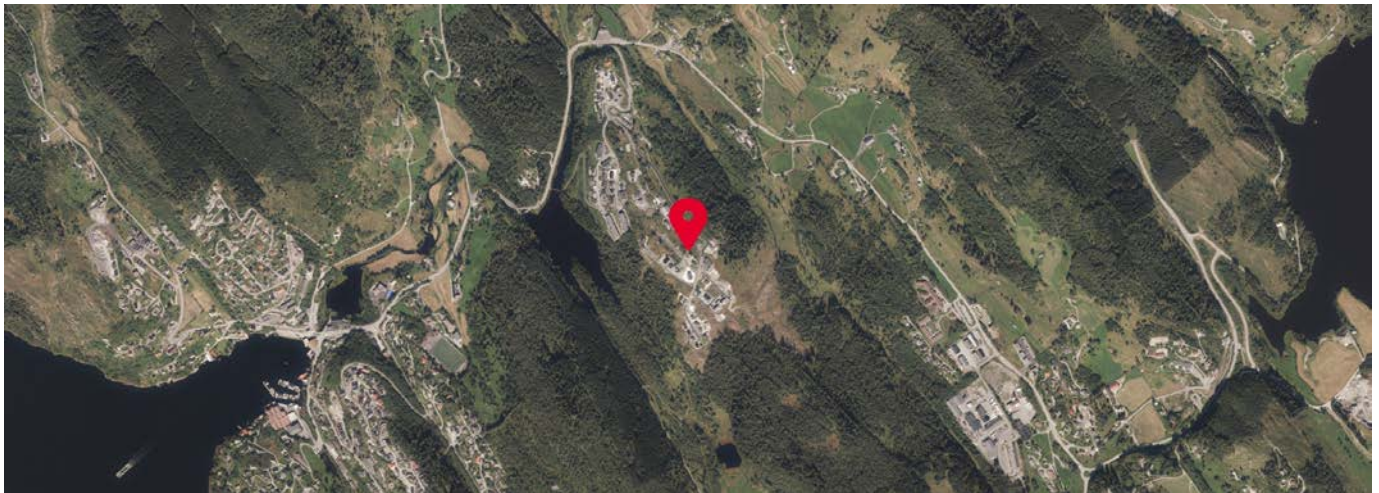
Coop Extra Valestrand Post i butikk, PostNord	4 min 🚶 2.4 km
Coop Extra Lonevåg Post i butikk, PostNord	9 min 🚶 6.8 km

Sport

🏃 Valestrand skule aktivitetssal Aktivitetshall	4 min 🚶 2.2 km
🏃 Furubakken kunstgrassbane Fotball	4 min 🚶 2.2 km
🏃 MOVA Osterøy	9 min 🚶
🏃 Optimum	22 min 🚶



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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Godversstykket 9
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Vatle

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre