

aktiv.







Eiendomsmegler MNEF / Partner

## Jørn Tage Hereide

**Mobil** 992 51 465

**E-post** jorn.hereide@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 240 000,-  
**Omkostn.:** Kr 57 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 297 390,-  
**Selger:** Ann Kristin Revheim  
Einar Johan H Revheim

**Salgsobjekt:** Rekkehus  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2004  
**BRA-i/BRA Total** 65/70 kvm  
**Tomtstr.:** 1198.5 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 4, bnr. 108  
**Snr.** 3  
**Oppdragsnr.:** 1501250276

# Ditt nye hjem?

Jørn Tage Hereide har gleden av å presentere dette koselige enderekkehuset med en rolig og usjenert beliggenhet innerst i feltet. Boligen er en funksjonell 3-roms med alt på ett plan, som passer godt for både enslige, par eller de som ønsker en lettstelt bolig. Planløsningen er arealeffektiv og inneholder entré, gang, to soverom, bad, kjøkken og romslig stue. Ellers kan det trekkes frem gode parkeringsmuligheter på sameiets eiendom og elbillader. Det er også fine og solrike uteplasser samt ingen felleskostnader / lave boutgifter.

Boligen har en god beliggenhet. Her bor du med nærhet til broen og Arna, samtidig som det er kort kjøreavstand til både Valestrand og Lonevåg. Området byr på rolige omgivelser, samtidig som det er enkelt å komme seg til nødvendige servicetilbud og kommunikasjon.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	39
Egenerklæring .....	62
Nabolagsprofil .....	71
Budskjema .....	91

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 65 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 70 m<sup>2</sup>

TBA: 19 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 65 m<sup>2</sup>

Entre: 2,1 m<sup>2</sup>

Bod: 1,9 m<sup>2</sup>

Gang: 5,0 m<sup>2</sup>

Soverom 1: 6,3 m<sup>2</sup>

Bad: 6,1 m<sup>2</sup>

Stue: 22,1 m<sup>2</sup>

Kjøkken: 7,2 m<sup>2</sup>

Soverom 2: 11,5 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

Utvendig bod: 4,6 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

19 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1198.5 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles tomt i sameiet. Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel med parkering i tun, naturtomt, plen og planting.

Eiendommen disponerer iht. seksjoneringen, deler av tomten som strekker seg rundt boligen.



Oppgitt tomteareal er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen.

Eier opplyser at det har vært praktisert at en bruker det som er naturlig til sin del. Tidligere eier har brukt og holdt hagen i enden av huset, også hatt en bobil stående ved endeveggen, selv om dette arealet er fellesareal.

### **Beliggenhet**

Beliggenheten er landlig og fin på Hauge, men likevel sentral, med kort kjøreavstand til det aller meste av hverdagslige servicetilbud. Her er det kort kjøreavstand til både Valestrand og Lonevåg med både butikker, skoler, barenhager og rikt servicetilbud. Også kort kjøreavstand til Arna med både jernbanestopp og Øyrane Torg

Osterøy er Nordens største innlandsøy og er et paradys for friluftsmennesker. Her avholdes det festivaler, konserter, årlige halvmaraton rundt Brakvatnet og mye annet. Øyen har alt av fjord og fjell. Årlig avholdes det en tradisjonell 9-fjellstur som går over alle de flotte toppene på Valestrand. Dette er Hånipa, Erstadfjellet, Perafjellet, Hallandskletten, Burkelandsfjellet, Horsåsfjellet, Dalsnipa, Iseggjane og Eikelandsfjellet. Fjellene er også mulig å gå opp utenom 9-fjellsturen i det tempoet som passer deg og din familie. Andre turdestinasjoner er Reigstadfjellet og Brakvatnet. Ved sistnevnte finner man en familievennlig strand hvor det er langgrunt og barnevennlig. Det er lagt til rette for grilling, telting og søndagsturer rundt vannet. Osterøy er en fantastisk øy som byr alt fra langrennsløyper, bading, padling, fisk, klatring og mye mer.

Fra Valestrand går det ferge over til fastlandet hver halvtime. Overfarten til Breistein tar ca. 10 minutt. Fra Breistein er man i Åsane på 5 minutt. Her har man byens tetteste konsentrasjon av handlesenter og spesialbutikker. Osterøybrua er nedbetalt, og om en ønsker å ta veien om Arna til Bergen, kan man det. Der kan man også ta lokaltog til Bergen. Fra Arna Terminal bruker toget bare 8 minutt til Bergen.

Skoler og barnehage i nærområdet:

- Hauge barnehage
- Valestrand barnehage
- Reppen barnehage
- Valestrand skule
- Lonevåg skule
- Danielsen ungdomsskule (Osterøy)
- Osterøy ungdomsskule
- Osterøy videregående skule
- Arna videregående skule

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

**Bebyggelsen**

Boligbebyggelse.

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

REKKEHUS

Utvendig:

Taktekking:

Det er tekket med takstein og har tilstrekkelig helning.

Det er saltak i trekonstruksjon med prefabrikerte takstoler og kaldt loft.

Veggkonstruksjon:

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

Vinduer:

Malte vinduer fra byggeår. Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert for mulige avvik.

Dører:

Tett malt ytterdør og boddør fra byggeår og terrassedør med glassfelt. Dører er kontrollert for slitasjegrav, montering og andre mulige avvik.

Innvendig:

Overflater:

Innvendige gulv med parkett fra byggeår.

Innvendige vegger og himling med tapet og malte overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

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

Tomteforhold:

Byggegrunn:

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

Fuktsikring og drenering:

Opprinnelig drenering fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter:



Grunnmur i betong, ukjent fundament.

Terrengforhold:

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel med parkering i tun, naturtomt, plen og planting.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

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

TG2

Taktekking:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Lokal utbedring må utføres.

Nedløp og beslag:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon:

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

Konsekvens/tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold må påregnes.

Takkonstruksjon/Loft:

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

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

Vinduer:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Noe slitasje i overganger registrert.

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

#### Dører:

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

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

Gjelder hovedsakelig for terrassedør.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Lokal slitasje i dekke og rekkverk.

Konsekvens/tiltak: Vedlikehold må påregnes.

#### Overflater:

Innvendige overflater fremstår med noe lokal slitasje.

Konsekvens/tiltak: Fungerer med dette avvik.

#### Radon:

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

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

#### Pipe og ildsted:

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

#### Etasje - Bad - Overflater vegger og himling:

Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater. Noe svelling i nedre deler.

Konsekvens/tiltak: Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner. Det må påregnes tiltak og oppgradering på sikt.

#### Etasje - Bad - Overflater Gulv:

Noe slitasje i hjørner, skjøter og overganger registrert.

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

#### Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

#### Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning:

Noe lokal slitasje på innredning og utstyr registrert.

Konsekvens/tiltak: Fungerer med dette avvik.

#### Etasje - Bad - Ventilasjon:

Fuktskjolder rundt avtrekksvifte.



Konsekvens/tiltak: Nærmere undersøkelse anbefales.

Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning:

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

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

Etasje - Kjøkken - Avtrekk:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilator er passert.

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

Vannledninger:

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Avløpsrør:

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Ventilasjon:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på aggregat passert.

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

Varmtvannstank:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg:

Anleggets alder og manglende dokumentasjon medfører anbefaling om uavhengig kontroll på anlegget i sin helhet.

Terrengforhold:

Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

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

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## **Innhold**

Aktiv Eiendomsmegling v/ Jørn Tage Hereide har gleden av å presentere Hansdalsvegen 33. Flott enderekkehus med en rolig beliggenhet innerst i feltet. Boligen er en funksjonell 3-roms med alt på ett plan, som passer godt for både enslige, par eller de som ønsker en lettstelt bolig. Planløsningen er arealeffektiv og inneholder entré, gang, to soverom, bad, kjøkken og romslig stue. Det er gode parkeringsmuligheter og elbillader samt fine uteplasser og gode solforhold.

Boligen har en god beliggenhet. Her bor du med nærhet til broen og Arna, samtidig som det er kort kjøreavstand til både Valestrand og Lonevåg. Området byr på rolige omgivelser, samtidig som det er enkelt å komme seg til nødvendige servicetilbud og kommunikasjon.

Velkommen på visning!

### **Stue:**

Stuen er romslig og har god plass til både sofagruppe og spiseplass. Rommet har store vindusflater som bidrar med rikelig lysinnslipp i arealet. Fra stue er det utgang til terrasse i trekonstruksjon, hvor man kan nyte rolige omgivelser og uteopphold i skjermede omgivelser. Terrassen kan innredes med sittegruppe, beplantning og annet terrassemøblement.

### **Kjøkken:**

Det er åpen løsning mellom stue og kjøkken. Kjøkkendelen har et areal på 7,2 m<sup>2</sup>. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt stålvaske. Det er utstyrt med kjøle-/fryseskap, komfyr og oppvaskmaskin.

### **Bad:**

Badet er fra byggeår og har belegg på gulv og våtromsplater på vegg. Rommet er innredet med dusjhjørne, toalett, benkeskap med nedfelt servant samt speil med belysning. Det er varmekabler i gulv og mekanisk ventilasjon.

### **Soverom:**

Boligen har to soverom på 6,3 m<sup>2</sup> og 11,5 m<sup>2</sup>. De største er naturlig benyttet som hovedsoverom, med plass til dobbeltseng, garderobe og annet ønskelig soverommøblement. Soverom 2 egner seg ypperlig som barnerom, gjesterom og eller kontor, med plass til standard soverommøblement.

### **Bod:**

Boligen har god lagringsplass en utvendig bod på 4,6 m<sup>2</sup> samt innvendig bod ved entréen på 1,9 m<sup>2</sup>. Den innvendige boden kan benyttes som garderobe for yttertøy og sko.

Kort oppsummert er dette ett praktisk og lettstelt enderekkehus over ett plan med



attraktiv beliggenhet, gode uteplasser og parkering rett ved døren – et godt alternativ for deg som ønsker en oversiktlig hverdag i rolige omgivelser.

### **Standard**

Boligen er fra 2004 og har en normalt god standard. De fleste overflater er fra byggeår.

Inneholder:

Entre: 2,1 m<sup>2</sup>

Bod: 1,9 m<sup>2</sup>

Gang: 5,0 m<sup>2</sup>

Soverom 1: 6,3 m<sup>2</sup>

Bad: 6,1 m<sup>2</sup>

Stue: 22,1 m<sup>2</sup>

Kjøkken: 7,2 m<sup>2</sup>

Soverom 2: 11,5 m<sup>2</sup>

= 62,2 m<sup>2</sup>

Utvendig bod: 4,6 m<sup>2</sup>

### **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. Hvitevarene følger med i salget. Vaskemaskin på bad følger også med. Benkoppvaskmaskinen er koblet fra, men den følger også med (står i bod).

### **Moderniseringer og påkostninger**

Boligen er fra 2004 og mye av standard og kvaliteter er fra byggeår.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Fiber gjennom Bergen fiber.

### **Parkering**

Gode parkeringsmuligheter med plass til bil ved inngangsparti og med trappefri adkomst. Felles parkeringsplass i begynnelsen av fellestomten. Eier har stått utenfor sin enhet som er i enden av tomten og feltet. Han har også hatt bobil som han har parkert i enden av huset. Dette er på sameiet sitt fellesareal.

Elbillader montert i bod.

### **Solforhold**

Eiendommen har gode solforhold og har flere uteplasser rundt boligen hvor en kan flytte seg etter solen.

### **Diverse**

Det er ikke noen fungerende sameie i dag, hver seksjon har ansvar for sin del. De vedlikeholder hver sin del og har ikke noe fellesplikter eller felleskostnader. Sameiet er ikke etablert i Brønnesundregisteret og har heller ikke eget organisasjonsnummer.

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

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

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

Statnett planlegger ny kraftledning fra Samnanger til Øygarden. Les mer på Statnett sine nettsider eller konferer megler. Berørte kommuner: Samnanger, Vaksdal, Osterøy, Alver, Askøy og Øygarden.

Boligen er utvasket til visning og blir ikke ytterligere rengjort/utvasket før overtagelse.

## Energi

### **Oppvarming**

Elektrisk. Varme i gulv på kjøkken/stue, gang og bad. Vedovn i stue. Elbillader montert i bod

### **Info strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 240 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 18 878

### **Kommunale avgifter år**

2025

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, branntilsyn/feieing og eiendomsskatt.

Renovasjon blir levert av ekstern aktør; BIR.

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

### **Formuesverdi primær**

Kr 523 870

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 095 479

### **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Tilbud lånefinansiering**

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

# Boenheten

## **Eierbrøk**

71/202

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 4, bruksnummer 108, seksjonsnummer 3 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:

4630/4/108/3:

03.06.2004 - Dokumentnr: 4803 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 71/202

01.01.2020 - Dokumentnr: 445181 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1253 Gnr:4 Bnr:108 Snr:3

30.01.2015 - Dokumentnr: 87891 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4630 Gnr:4 Bnr:2

- Rettighetshaverne har en vederlagsfri og evigvarende veirett for kjøretøy på vei som går over gnr. 4, bnr 2.
- Rettighetshaverne er pliktig til å betale for vedlikehold av veien.
- Rettighetshaverne har rett til å oppgradere veien etter eget ønske og er selv pliktig å betale for oppgradering.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for tremannsbolig datert 08.07.2004.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Tegninger stemplet med godkjenning 17.11.2003.
- Tillatelse til oppføring av bolighus - 3 boenheter datert 20.11.2003.
- Midlertidig brukstillatelse for tremannsbolig datert 24.05.2004.

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. I henhold til matrikkelrapporten ble det utstedt igangsettingstillatelse i desember 2003, og boligen ble tatt i bruk i 2004. Dette er lagt til grunn for oppgitt byggeår.

### **Vei, vann og avløp**

Vann: Eiendommen er tilknyttet privat vei. Eiendommen har tinglyst veirett over bnr 4. Felles vedlikeholdsplikt (vedlikehold etter behov).

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Vann- og avløpsledninger er normalt sett private, frem til offentlig ledningsnett. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er uregulert, men avsatt til bolig etter kommuneplanen.

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

Kommuneplanens arealdel (KPA) skal vise kommunens overordnede arealdisponering i planperioden i samsvar med mål og arealstrategi nedfelt i kommuneplanens samfunnsdel, og de føringene som ligger i planprogrammet.

- Kommuneplanens 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, bosetting og naturmangfold.

- Planen skal være et 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 konfliktforebyggende.

- Kommuneplanens arealdel skal vise hvordan arealstrategien og andre føringer i samfunnsdelen er omsatt i konkret arealbruk. Planen skal også vise hvilke hensyn som må tas ved disponering av arealene. Arealdelen består av kart, bestemmelser, retningslinjer og planskildring. Kart og bestemmelser er juridisk bindende.

- Planen skal utgjøre et godt grunnlag for iverksetting av de bærekraftsmålene som er nedfelt i kommuneplanens samfunnsdel.

Kommunen kommenterer følgende:

"Kommuneplanen sin arealdel er under revisjon, og er no ute på 1.gongs høyring fram til 19.12.25. For meir informasjon om planframlegget, sjå Osterøy kommune si nettside. Noverande kommuneplan er gjeldande fram til ny kommuneplan er endeleg vedtatt."



Iht. kart på ny kommunaplan er eiendommen avsatt til boligbebyggelse. Den er berørt av hensynssone; støvsone og hensynssone; bevaring naturmiljø.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

### **Overtakelse**

Overtagelse etter avtale med selger, via megler. Snarest mulig er ønskelig da huset er ledig for kjøper.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 240 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

56 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

---

57 390 (Omkostninger totalt)

69 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

72 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 297 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 309 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 312 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 57 390

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Dødsbo**

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

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-,

markedsføringspakke kr 19 900,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 6 900,-, visninger kr 2 900,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 10 000,-. Alle beløp er inkl. mva

**Ansvarlig megler**

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

**Ansvarlig megler bistås av**

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

Fredrik Vatile  
Eiendomsmegler MNEF  
fredrik.vatile@aktiv.no  
Tlf: 476 46 305

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

06.01.2026













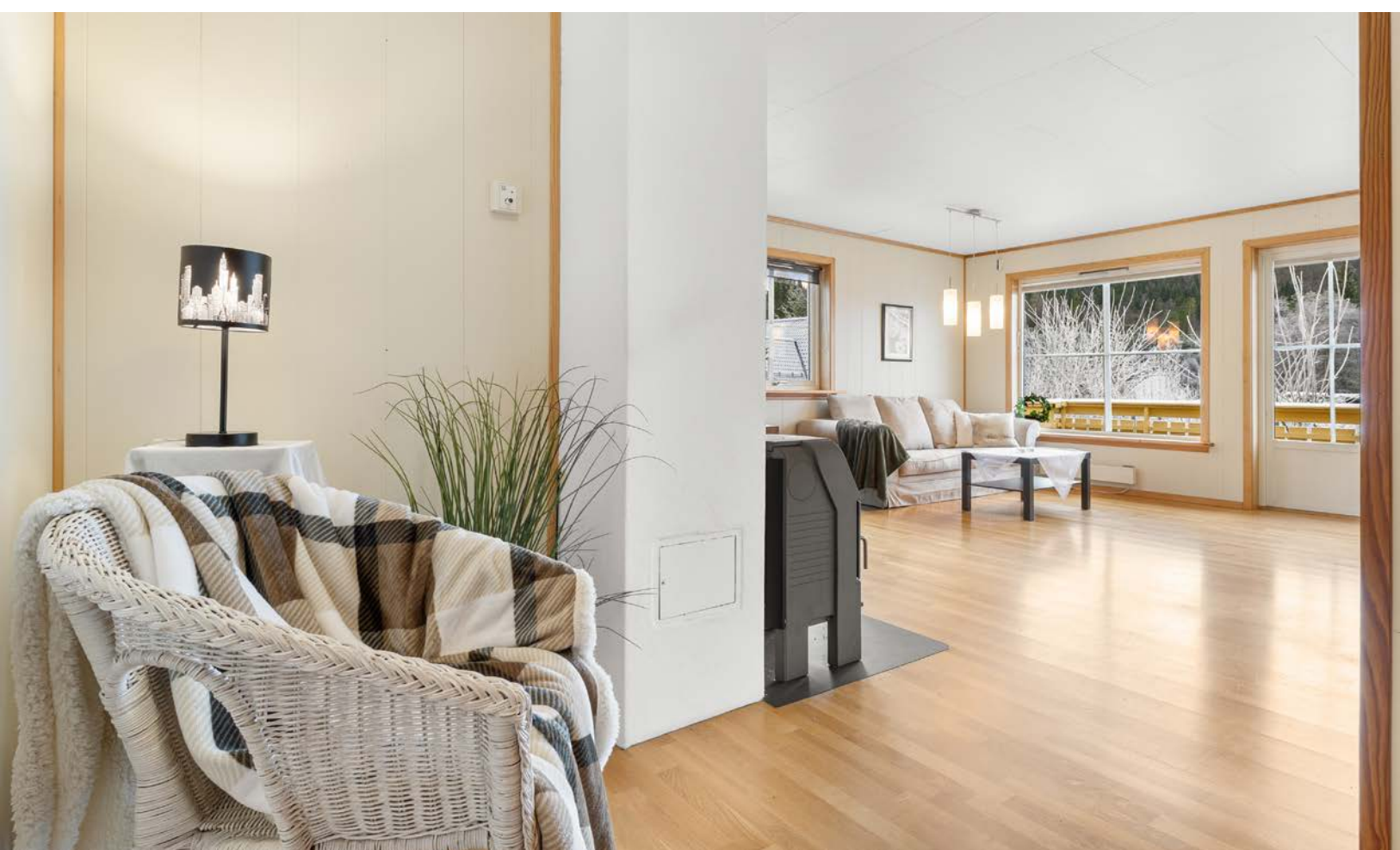






















































# Vedlegg

# Tilstandsrapport

Rekkehus

Hansdalsvegen 33 , 5281  
VALESTRANDSFOSSEN

OSTERØY kommune

# gnr. 4, bnr. 108, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m<sup>2</sup> BRA-i: 65 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.12.2025

Rapportdato: 15.12.2025

Oppdragsnr.: 20489-2274

Referansenummer: EG9733

Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt

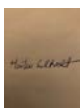


  
7-Fjellstakst as

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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Rekkehus på et plan med stor terrasse tilbygget utebod. Uteområde er opparbeidet med gressplener og tilkomstvei.

Bygningen har støpt plate på faste masser, yttervegger i bindingsverk som er kledd med liggende trekledning. Skrått yttertakk tekkes med takstein.

Bygningen er oppført i 2004, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Bygget fremstår normalt vedlikeholdt og i tråd med byggeår.

## Rekkehus - Byggeår: 2004

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

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

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

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

Det er saltak i trekonstruksjon med prefabrikerte takstoler og kaldt loft. Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet. Tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold og lysinntrengning. Loftsrommet undersøkt relatert ventilering, skadedyr og andre avvik.

Malte vinduer fra byggeår. Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert for mulige avvik.

Tett malt ytterdør og boddør fra byggeår og terrassedør med glassfelt. Dører er kontrollert for slitasjegrad, montering og andre mulige avvik.

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

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med parkett fra byggeår. Innvendige vegger og himling med tapet og malte overflater. Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader. Innvendige overflater fremstår med noe lokal slitasje.

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

Eiendommen ligger i område med moderat til lav konsentrasjon i henholdt til radonkart.

Frittstående peisovn fra byggeår med pusset og malt elementpipe. Feieluke i bakkant. Lakkerte Anna 3-speildører i furu heltre.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår med belegget på på gulv og våtromsplater på vegg. Plastsluk med ukjent utførelse. Varmekabler i gulv, dusjhjørne, mekanisk ventilasjon og 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 slitasje og mulig skader.

Sluk og membran fra byggeår er kontrollert. Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Mekanisk ventilasjon og tilfredsstillende luftespalte for tilluft. Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt stålvask. Kjøøl/fryseskap, komfyr og oppvaskmaskin. Kjøkkenet er kontrollert for røropplegg, fuktighet, skader og bruksslitasje. Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje, i tråd med alder. Ventilator i overskap, med ventil ut på vegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Røropplegg med rør i rør fra byggeår, med fordelerskap på bod med avrenning til sluk. Avløpsrør i plast fra byggeår. Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu, mekanisk avtrekk på bad, vaskerom og kjøkken. 200 liter vv beholder fra byggeår plassert i bod.

Elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter fra byggeår. Brannslukning- og røykvarsler er kontrollert for alder og plassering.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser. Opprinnelig drenering fra byggeår. Grunnmur i betong, ukjent fundament. Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel med parkering i tun, naturtomt, plen og planting. Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

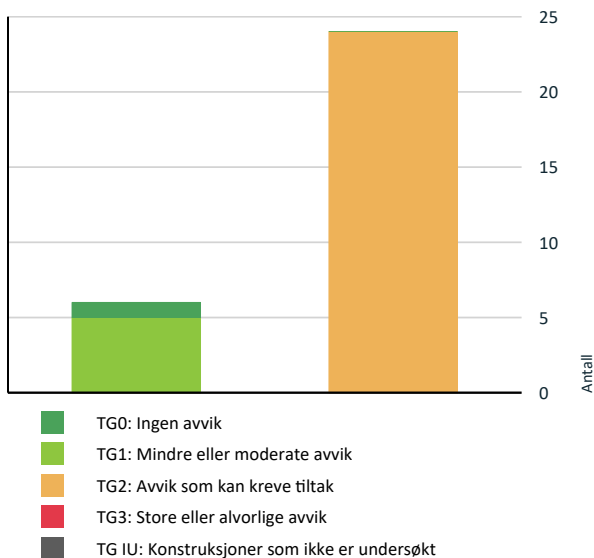
## Rekkehus

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



# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

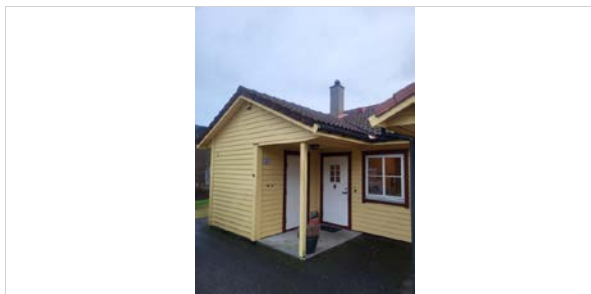
#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



**Byggeår**  
2004

**Kommentar**  
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

**Anvendelse**  
Bolig

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



### TG 2 Nedløp og beslag

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

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

**Konsekvens/tiltak**

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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

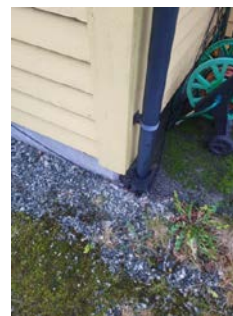
Det er takket med takstein og har tilstrekkelig helning.  
Tekking er kontrollert for slitasje, skader, utførelse og overganger.  
Undertak er kontrollert for fuktskjolder, skader og andre avvik.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

**Konsekvens/tiltak**

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Lokal utbedring må utføres.



### TG 2 Veggkonstruksjon

# Tilstandsrapport

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Noe slitasje i nedre deler og kledning stedvis noe tett på terreng og tilbygget terrasse.

#### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold må påregnes



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Det er saltak i trekonstruksjon med prefabrikerte takstoler og kaldt loft.  
Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet.  
Tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold og lysinntrengning.  
Loftsrommet undersøkt relatert ventilering, skadedyr og andre avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering påregnes på sikt

## TG 2 Vinduer

Malte vinduer fra byggeår. Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert for mulige avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:



# Tilstandsrapport

Noe slitasje i overganger registrert

## Konsekvens/tiltak

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

Jevnlig tilsyn og vedlikehold anbefales



## ! TG 2 Dører

Tett malt ytterdør og boddør fra byggeår og terrassedør med glassfelt. Dører er kontrollert for slitasjegrad, montering og andre mulige avvik.

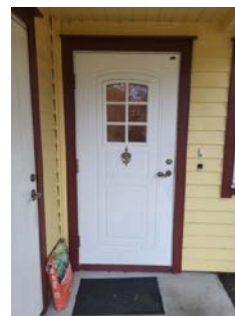
### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

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

Gjelder hovedsakelig for terrassedør.



## ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra stue.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lokal slitasje i dekke og rekkverk

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes

# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendige gulv med parkett fra byggeår.  
Innvendige vegger og himling med tapet og malte overflater.  
Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.  
Innvendige overflater fremstår med noe lokal slitasje.

#### Vurdering av avvik:

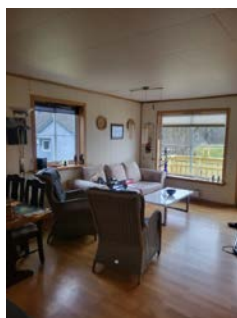
- Det er avvik:

Innvendige overflater fremstår med noe lokal slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

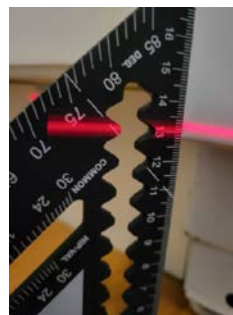
- Tiltak:

Fungerer med dette avvik



### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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



### TG 2 Radon

Eiendommen ligger i område med moderat til lav konsentrasjon i henhold til radonkart.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 2 Pipe og ildsted

Frittstående peisovn fra byggeår med pusset og malt elementpipe.  
Feieluke i bakkant.

#### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige dører

Lakkerte Anna 3-speildører i furu heltre.



## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Bad fra byggeår med belegg på på gulv og våtromsplater på vegg.  
Plastsluk med ukjent utførelse.  
Varmekabler i gulv, dusjhjørne, mekanisk ventilasjon og toalett.



### ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.

#### Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Noe svelling i nedre deler

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

Det må påregnes tiltak og oppgradering på sikt



### ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Sluk er plassert i dusjhjørne.

Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.  
Overflate er sjekket for slitasje og mulig skader.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje i hjørner, skjøter og overganger registrert

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt.



# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og membran fra byggeår er kontrollert

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



## ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe lokal slitasje på innredning og utstyr registrert

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik



## ETASJE > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktskjolder rundt avtrekksvifte

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelse anbefales.

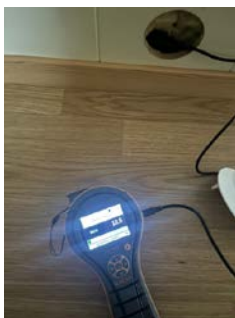


## ETASJE > BAD

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone



## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske.  
Kjøøl/fryseskap, komfyr og oppvaskmaskin  
Kjøkkenet er kontrollert for røropplegg, fuktighet, skader og bruksslitasje  
Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje, i tråd med alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt



### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Ventilator i overskap, med ventil ut på vegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilator er passert

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Røropplegg med rør i rør fra byggeår, med fordelskap på bod med avrenning til sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

#### Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

## ! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu, mekanisk avtrekk på bad, vaskerom og kjøkken.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på aggregat passert

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik, vedlikehold må påregnes

## ! TG 2 Varmtvannstank

200 liter vv beholder fra byggeår plassert i bod.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

# Tilstandsrapport



## TC 2 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden 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.*

Elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter 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)?  
**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2004 Byggeår**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Anleggets alder og manglende dokumentasjon medfører anbefaling om uavhengig kontroll på anlegget i sin helhet.**





# Tilstandsrapport



## 1 TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Brannslukning- og røykvarslere er kontrollert for alder og plassering.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

### 1 TG 1 Fuksikring og drenering

Opprinnelig drenering fra byggeår.

### 1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong, ukjent fundament.



### 1 TG 2 Terrengeforhold

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel med parkering i tun, naturtomt, plen og planting.

#### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

# 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

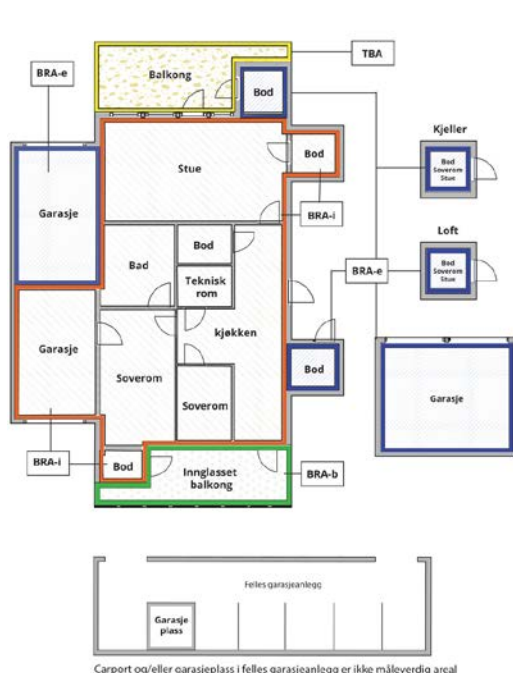
## Hva er måleverdig areal?

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?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Carport og/eller garasje plass 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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



## Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	65	5		70	19
<b>SUM</b>	<b>65</b>	<b>5</b>			<b>19</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>70</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bod 2, gang, soverom, stue, kjøkken, soverom 2, bad	Bod	

### Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring.

De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre en totale arealet på grunn av innvendige vegger.

Entre: 2,1 m<sup>2</sup>  
 Bod: 1,9 m<sup>2</sup>  
 Gang: 5,0 m<sup>2</sup>  
 Soverom 1: 6,3 m<sup>2</sup>  
 Bad: 6,1 m<sup>2</sup>  
 Stue: 22,1 m<sup>2</sup>  
 Kjøkken: 7,2 m<sup>2</sup>  
 Soverom 2: 11,5 m<sup>2</sup>  
 = 62,2 m<sup>2</sup>

Utvendig bod: 4,6 m<sup>2</sup>

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger samsvarer.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## 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)
<b>Rekkehus</b>	63	7

### Kommentar

Rekkehus  
 S-rom  
 Utvendig bod: 4,6 m<sup>2</sup>  
 Innvendig bod: 1,9 m<sup>2</sup>

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

<b>Dato</b>	<b>Til stede</b>	<b>Rolle</b>
15.12.2025	Morten Soltvedt	Takstingeniør

## Matrikkeldata

<b>Kommune</b>	<b>gnr.</b>	<b>bnr.</b>	<b>fnr.</b>	<b>snr.</b>	<b>Areal</b>	<b>Kilde</b>	<b>Eieforhold</b>
4630 OSTERØY	4	108		3	1199 m <sup>2</sup>	Ambita(tomt i felleseie)	Ikke relevant

### Adresse

Hansdalsvegen 33

### Hjemmelshaver

Revheim Harald Johan

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Hansdalsvegen 33, 5281 Valestrandsfossen, Osterøy kommune. Leiligheten er en endeleilighet på ett plan, beliggende i et etablert boligområde med rolige omgivelser. Området har nærhet til skole, barnehage, dagligvare og bussforbindelse, samt kort avstand til natur- og friluftsområder.

Beliggenheten gir gode sol- og utsiktsforhold, og det er enkel adkomst via offentlig vei. Området er preget av spredt småhusbebyggelse og fremstår som et attraktivt og familievennlig boligområde.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

### Om tomten

Tomten er relativt flat, asfaltert tun med plass til flere biler, den er opparbeidet med plen, platting og terrasser med rekkverk.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	11.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	04.12.2025	Mottatt	Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsverdi.no	15.12.2025	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	15.12.2025	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.12.2025	
2	16.12.2025	

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 gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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 bygnings sakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygnings sakkyndig 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

Ann Kristin Revheim

---

## Boligen

Hansdalsvegen 33  
5281 Valestrandsfossen

4630-4/108/0/3

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



## 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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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 setningskader 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, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

♦ **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?

♦ **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?



Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

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.

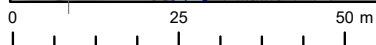
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

## Eiendomsgrenser

- |  |  |
|--|--|
| <span style="color: green;">—</span> Middels - høy nøyaktighet   | <span style="color: blue;">- - -</span> Vannkant               |
| <span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig            | <span style="color: grey;">- - -</span> Vegkant                |
| <span style="color: orange;">—</span> Lite nøyaktig              | <span style="color: grey;">- - - - -</span> Fiktiv grenselinje |
| <span style="color: red;">—</span> Skissenøyaktighet eller uviss | <span style="color: grey;">- - - - -</span> Teigdelelinje      |
| <span style="color: orange;">- - -</span> Omtvistet grense       | <span style="color: grey;">- - - - -</span> Punktfeste         |



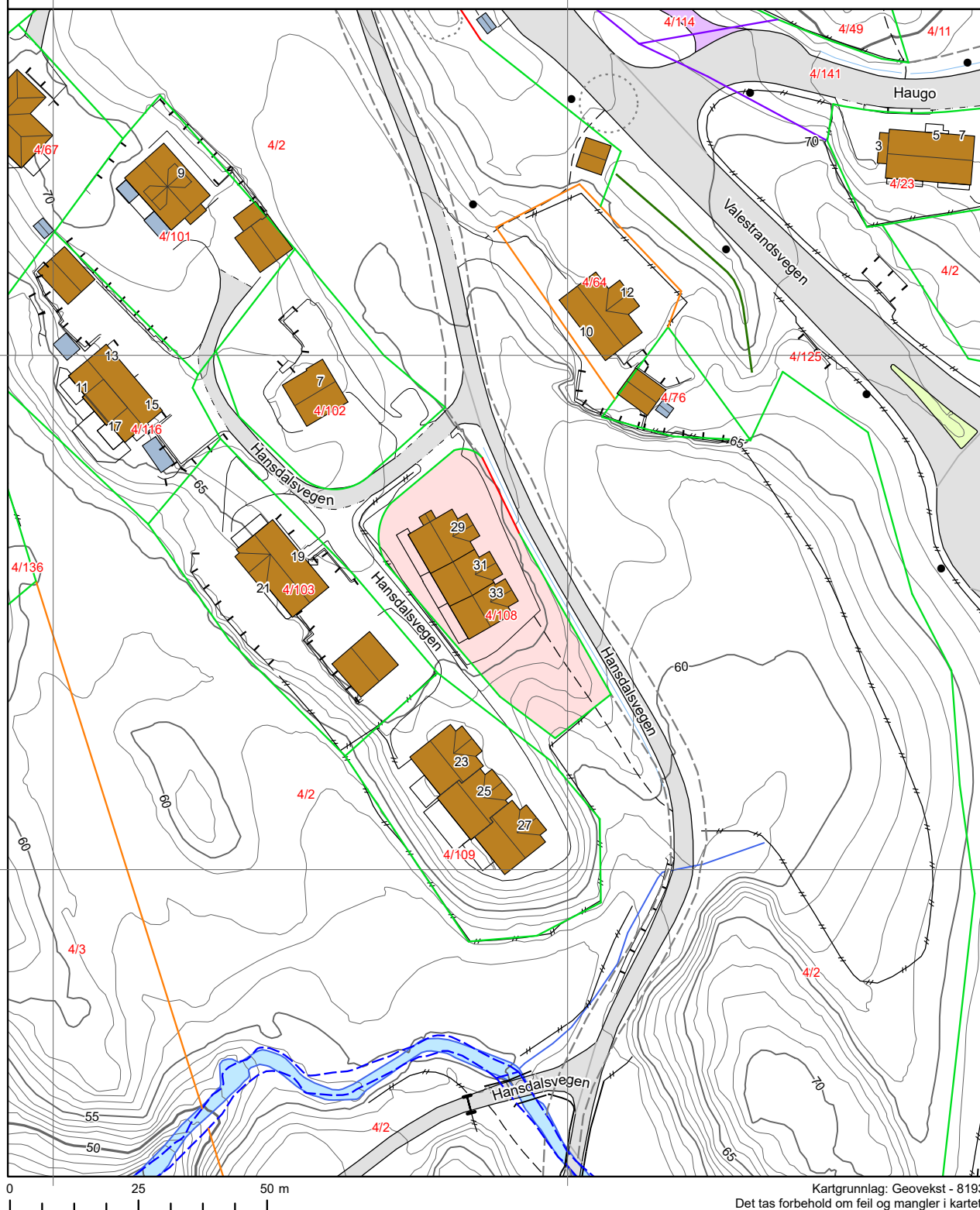
Målestokk 1:1000  
Dato: 4.12.2025



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.












## Eiendomsgrenser







- |  |   |
|--|---|
| <span style="color: green;">—</span> Middels - høy nøyaktighet   | <span style="color: blue;">- - -</span> Vannkant                                |
| <span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig            | <span style="color: grey;">- - -</span> Vegkant                                 |
| <span style="color: orange;">—</span> Lite nøyaktig              | <span style="color: grey;">- - - - -</span> Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000 |
| <span style="color: red;">—</span> Skissenøyaktighet eller uviss | <span style="color: grey;">- - - - -</span> Teigdelelinje                       |
| <span style="color: orange;">- - -</span> Omtvistet grense       | <span style="color: grey;">- - - - -</span> Punktfeste                          |











## Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
<b>Eiendomsgrenser</b>	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

# Nabolagsprofil

Hansdalsvegen 33

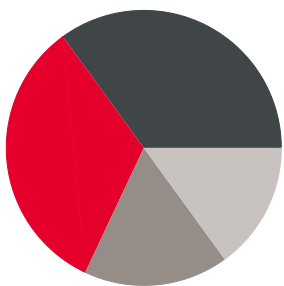
## Offentlig transport

🚶 Hauge	2 min 🚶
Linje 900, 901, 910, 911	0.2 km
🚶 Arna stasjon	17 min 🚶
Linje F4, L4, R40	17 km
✈️ Bergen Flesland	45 min 🚶

## Skoler

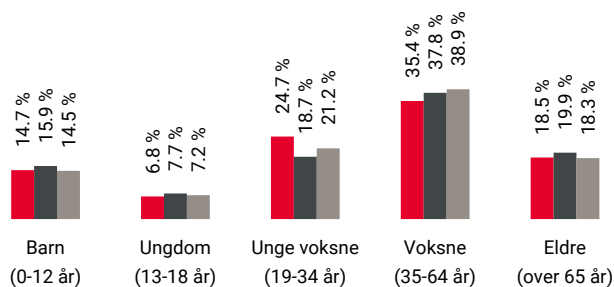
Valestrand skule (1-7 kl.)	5 min 🚶
251 elever, 14 klasser	3.6 km
Lonevåg skule (1-7 kl.)	7 min 🚶
220 elever, 14 klasser	5.1 km
Danielsen ungdomsskule Osterøy (8-10 ...)	5 min 🚶
90 elever, 6 klasser	3.5 km
Osterøy ungdomsskule (8-10 kl.)	6 min 🚶
241 elever, 18 klasser	4.9 km
Osterøy videregående skule	6 min 🚶
123 elever, 9 klasser	5 km
Arna videregående skole	20 min 🚶
200 elever	18.1 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 33% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 15% 16-18 år

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Hauge	1 002	459
Kommune: Osterøy	8 131	3 758
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Hauge barnehage (1-5 år)	3 min 🚶
76 barn	0.2 km
Valestrand barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
30 barn	4.2 km
Reppen barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
69 barn	4.3 km

## Dagligvare

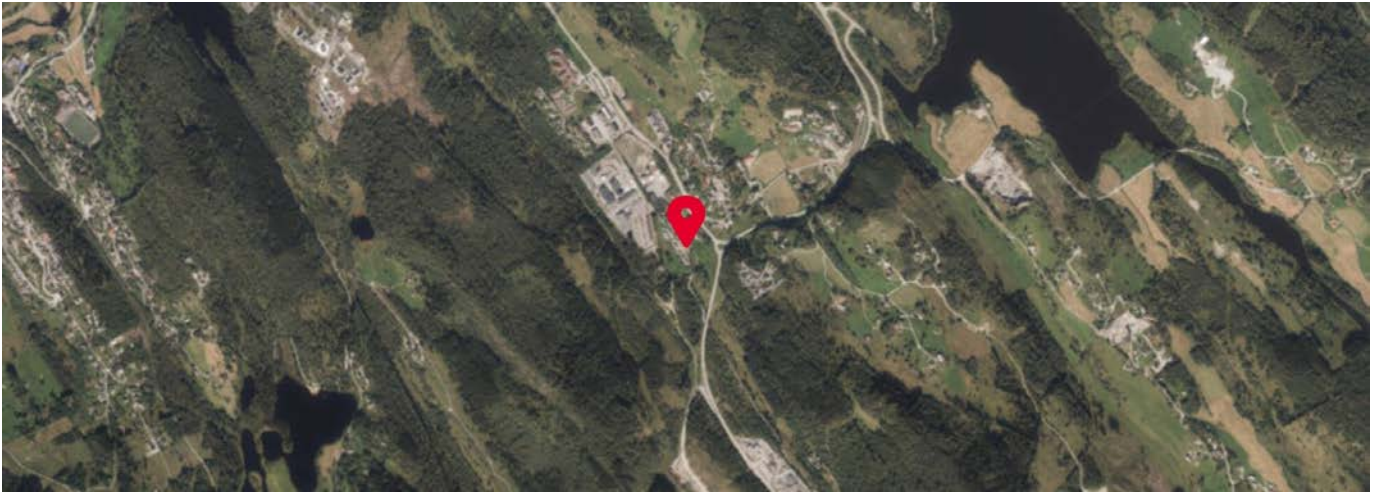
Coop Extra Valestrand	5 min 🚶
Post i butikk, PostNord	3.7 km
Coop Extra Lonevåg	5 min 🚶
Post i butikk, PostNord	4.1 km

## Sport

🏃 Valestrand skule aktivitetssal	5 min 🚶
Aktivitetshall	3.6 km
🏃 Furubakken kunstgrassbane	5 min 🚶
Fotball	3.6 km
🏃 MOVA Osterøy	5 min 🚶
🏃 Optimum	19 min 🚶



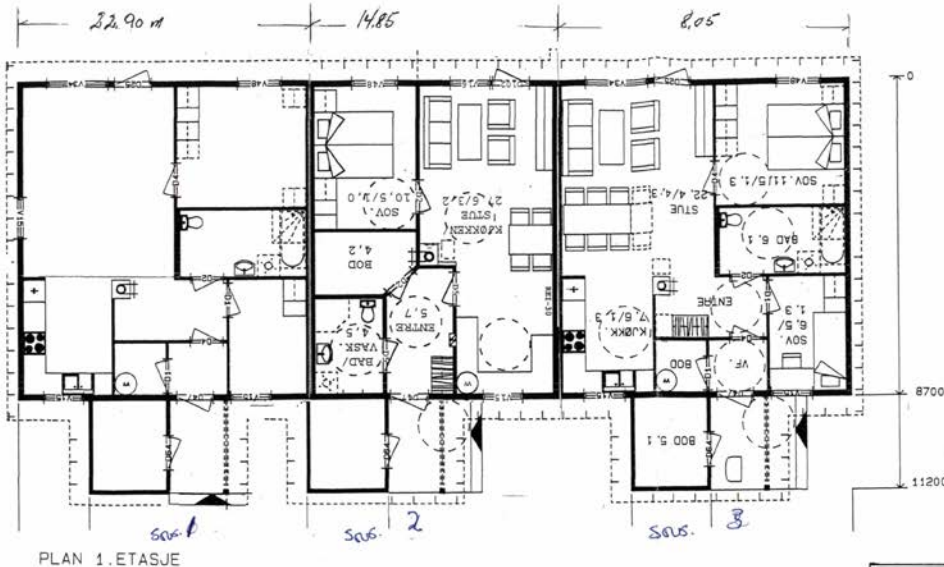
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



E-1



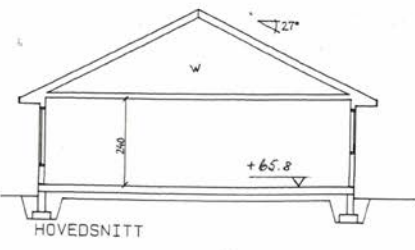
OSTERØY KOMMUNE  
Teknisk etat

Vedtatt i medhold av delegert myndighet  
for byggesaksbehandling  
Sign: *T. Helgeseth* Date: *14/10/03*

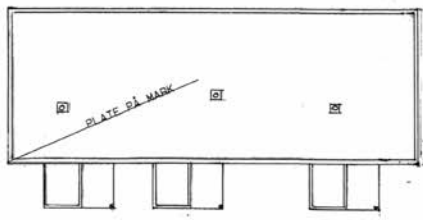
OSTERØY KOMMUNE

*13.10.2003* *Sjippingstad*  
*200300R.36-1*  
*0003015206*

PLAN 1. ETASJE



HOVEDSNITT



FUNDAMENTPLAN

		HELGE RØD A/S	
Byggherre		HELGE RØD A/S	
Byggadresse			
Mål 1:100	Type BOLIG	Sign.nr H.83-48	Blad 1
Utg. 183-44	Sign. 2.4	Dato 11.12.97	
© Tegningen er beskyttet i henhold til opphavsrett			

**BLINK HUS**  
HELGE RØD A/S  
5240 Valestrandfossen  
Telefon 56 39 44 80, Telefax 56 39 49 40

E-2



FASADE MOT: Vest



FASADE MOT: Nord



FASADE MOT: Øst



FASADE MOT: Sør

OSTERØY KOMMUNE  
Teknisk etat

Vedtak i medhald av delegerert mynda  
Sign: *Godt godkjent* Dato: *17/11-03*

Sign: *H. Helge Rød*

OSTERØY KOMMUNE  
Sjetteværingstunet  
13.10.2003 Byggesjef  
2003001846-1  
2003013226

Byggherre HELGE RØD A/S		Byggesjef HELGE RØD A/S	
Byggedresse			
Mål: E 100	Type: 80/16	Sign. nr:	Blaed: 2
Utg. nr: H 83-44	Sign: 37L	Dato: 11.12.97	H. 83-48
© Tegningen er beskyttet i A.L. for alle opphavere.			

**BLINK HUS**

**HELGE RØD A/S**  
TAA, TRELAST, BYGGESJEFER, OMBUDSFORMAN

5240 Valestrandfossen  
Telefon 56 39 44 80, Telefax 56 39 49 40

Kommune



Osterøy kommune  
Teknisk forvaltning  
5282 Lonevåg  
Tlf. 56192100 Faks: 56192101

## Ferdigattest

etter plan og bygningslova (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1

Ansvarleg søker (namn, adresse)

Helge Rød AS  
Hauge  
5281 Valestrandsfossen

Tiltakshavar (namn, adresse)

Helge Rød AS  
Hauge  
5281 Valestrandsfossen

### Ferdigattest er gitt for

Eigedom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
	4	108		

### Spesifikasjon

Kva slag bygg/tiltak

Tremannsbustad

Vedtak gjort av

Osterøy kommune, Teknisk forvaltning

Vedtaks dato

07.11.2003

Saksnr

166/03

Dato sluttkontroll

09.06.2004

Kontrollansvarleg

Bjørn Sæviid

Kontrollansvarleg for utføringa har sørgt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrollokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova.

Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for (jf pbl § 93). Bruksendring krev særskilt løyve (jf pbl § 93).

Ferdigattest utsteda på grunnlag av innkomne kontrollerklæringar frå Helge Rød AS.

Merknader

### Underskrift

Stad

Lonevåg

Dato

08.07.2004

Stempel/underskrift

*Torbjørn Helgeland*  
Torbjørn Helgeland

### Kopi sendt til

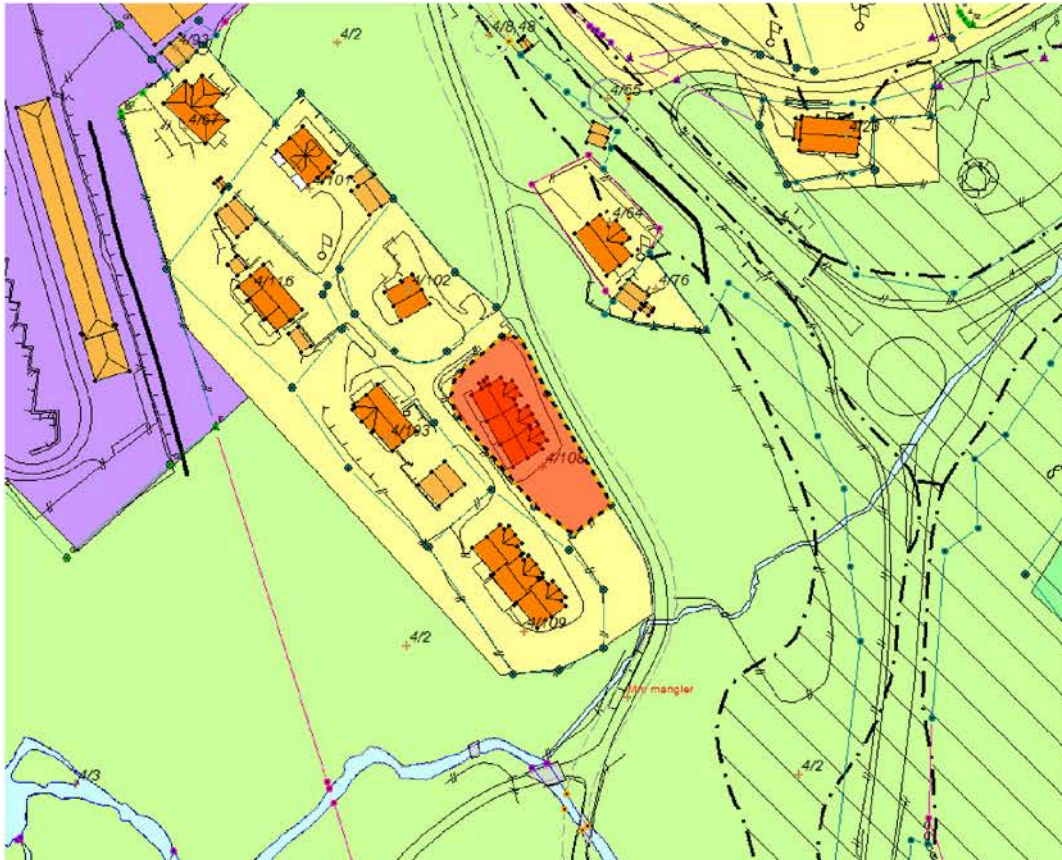
Funksjon	Namn	Adresse



## Utsnitt av plan for eigedom gbnr 4/108

For meir informasjon om planar, sjå kommunen sitt planregister <https://www.arealplaner.no>

Utsnitt av eigedomen i Kommuneplanen sin arealdel 2011-2023:



Figur 1 Målestokk 1:1000 – eigedom markert i raudt

Skal retunerast til

Helge Rød  
Hauge  
5281 VALESTRANDSFOSSEN

**TINGLYST**

- 3 JUNI 2004

Krav <sup>1)</sup> om

- oppdeling i eigarseksjonar  
 reseksjonering

NORDHORDLAND TINGRETT

DAGBOKNR.: 4803

Opplysningane i feltta 1-4 registerast i grunnboka

1. Eigedomen					
Kommunenr	Kommunenamn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1253	OSTERØY	4	108		

2. Heimelshavar(ar)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) 2)	Namn	Ideell part 3)
120860 [REDACTED]	Anders Hauge	

3. Krav															
Ein krav oppdeling av eigedomen i eigarseksjonar slik det går fram av fordelingslista nedanfor.															
S.-nr	Føremål 4)	Brøk (teljar) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Føremål 4)	Brøk (teljar) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Føremål 4)	Brøk (teljar) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Føremål 4)	Brøk (teljar) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	71		13				25				37			
2	B	60		14				26				38			
3	B	71		15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum teljare:				202				= nemnar:				202			

4. Utfyllande tekst 7)
I feltet skal ein ta inn rettstiftingar som skal (og kan) tinglystast. Ved reseksjonering skal det dessutan opplysast om kva endringa går ut på, eventuelt korleis fellesareala blir endra.
 Doknr: 4803 Tinglyst: 03.06.2004 Emb. 051 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato	Underskrifta(ane) til heimelshavaren(ane)
28/4-04	Anders Hauge



**5. Eigenfråsegn**

Underskrivne sannar at

- a)  seksjoneringa gjeld planlagd bygning der det er gjevne byggjeløyve, eller  
 seksjoneringa gjeld eksisterande bygning der oppdelinga berre omfattar brukseiningar som er ferdig utbyvde
- b)  seksjoneringa omfattar alle brukseiningane i eigedomen
- c)  inndelinga i brukseiningar gjev ei tenleg avgrensing av kvar einiskild brukseining
- d)  føremålet med brukseininga (bustad eller næring) er i samsvar med gjeldande arealplan føremål, eller  
 det liqq føre løyve til annan bruk etter plan- og bygningslova
- e)  ingen brukseiningar omfattar delar av eigedomen som trengst til bruk for andre brukseiningar i eigedomen, eller delar som etter føresegner, vedtak eller løyve som er gjevne i eller i medhald av plan- og bygningslova, skal tena fellesbehov for bygningen/bygningane eller dei som bur der.
- f)  areal som skal tena til felles bruk for sameigarane eller til drift av eigedomen, er fellesareal. Fellesarealet omfattar ikkje vaktmeisterbustad som er utleigd til andre enn vaktmeisteren, og der leigaren har kjøperett
- g)  hovuddelen av kvar brukseining er ein klårt avgrensa og samanhengande del av ein bygning på eigedomen og har eigen inngang frå fellesareal eller naboegedom
- h)  kvar bustadseksjon har kjøken, bad og wc innanfor hovuddelen av brukseininga. Bad og wc er i eit eige eller egne rom,  
 bustadseksjonen er ein fritidsbustad,  
 eller  
 alle bustadene høyrer med i ein samleseksjon bustad
- i)  det er fastsatt vedtekter (§ 28).

**Underskrivne er kjend med at det er straffbart å gje eller nytta urett fråsegn (straffelova § 189 og § 190).**
**6. Teikningar mm**

Alle vedlegg skal vera i A4-format og ha ubrotne sidenummerering. Desse vedlegga skal følgja seksjoneringskravet:



- a) Situasjonsplan (§ 7, andre leden).
- b)  Planteikningar over kjellaren, alle etasjane og loftet. På teikningane er grensene for brukseiningane, framlegg til seksjonsnummer og bruken av kvart einiskild rom tydeleg avmerkte (§ 7, andre leden).
- c) Liste med namnet og adressa til alle som leiger bustad i eigedomen. (Skal ikkje sendast til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikkje sendast til tinglysing.)
- e)  Samtykkje frå panthavar ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**

Stad, dato	Heimleshavar (§§ 7 og 12) / Styret (§	Ektmake/registrert partnar (Ved reseksjonering krovst det samtykkje frå ektmake/ registrert partnar der sameigebrøken blir redusert)
28/4-04	Anders Hauge	



<b>8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering <sup>8)</sup></b>	
<input type="checkbox"/> Styret samtykkjer i reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret sannar at sameigamøtet har samtykkja i reseksjonering (§ 30)	
Stad, dato	Underskrift

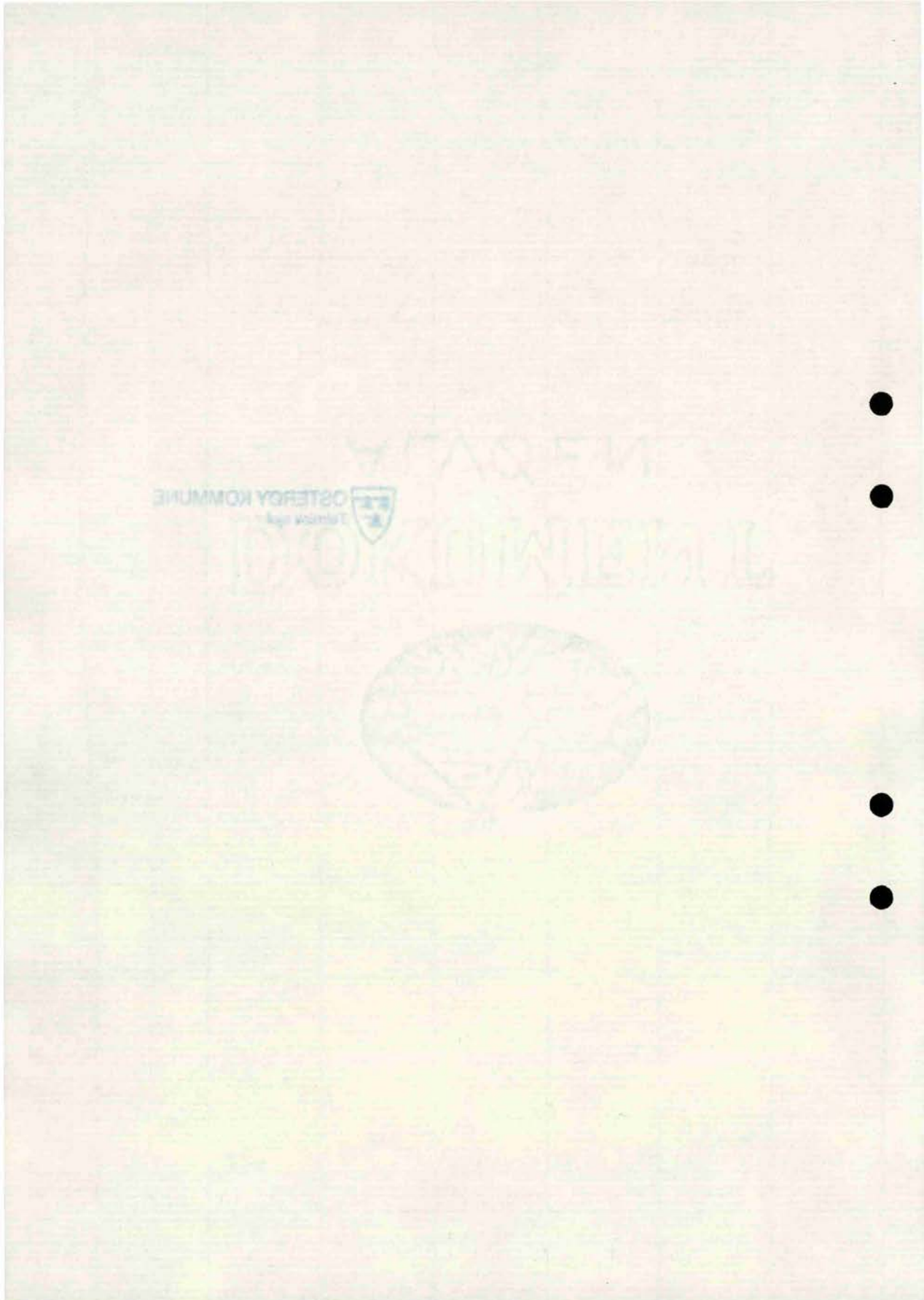
<b>9. Løyve frå kommunen til seksjonering/reseksjonering</b>				
<input type="checkbox"/> Det er halde syntfaringt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdelar er utarbeidd og ligg ved <sup>9)</sup>  <input type="checkbox"/> Løyve er teke inn nedanfor <input type="checkbox"/> Løyve ligg ved				
Kommunen sannar at det er gjeve løyve til seksjonering/reseksjonering for:				
Gnr	Bnr	Festestr	Snr	kommune
	4	108		OSTERØY
Dato	Stempel og underskrift			
11.05.2004	 			

**Notar:**

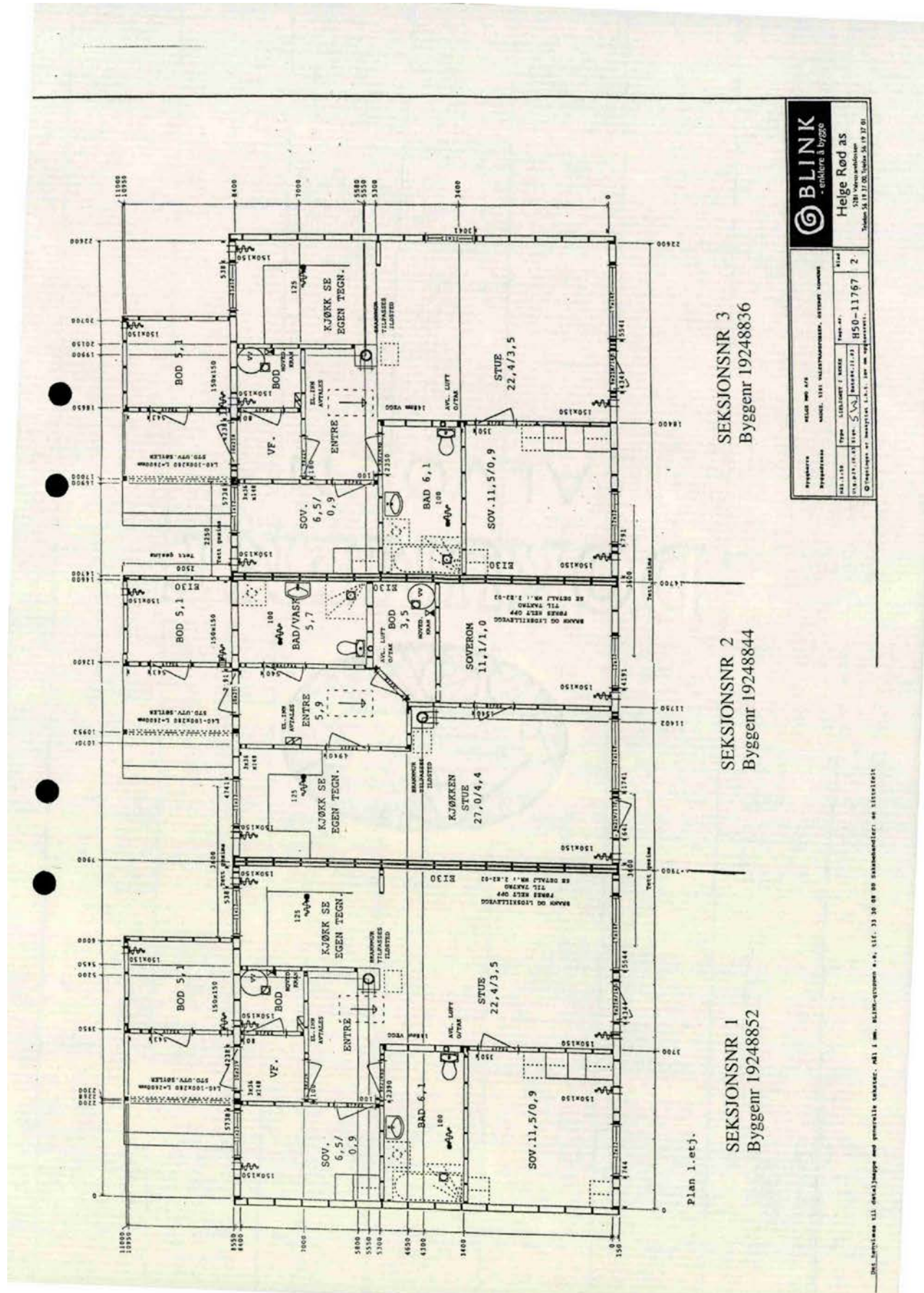
- 1) Kommunen skal gje løyve til seksjonering/reseksjonering og skal deretter senda kravet til tinglysing. Kravet saman med situasjonsplan og planteikning skal sendast til kommunen i tre eksemplar; eitt av eksemplara skal vere på tinglyingspapir.
- 2) Det er organisasjonsnummeret som er tildelt av Einingsregisteret som skal brukast.
- 3) Feltet for ideell part skal berre fyllast ut når det er fleire heimelshavarar.
- 4) B=bustadseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bustad, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrotk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Set B dersom tilleggsarealet gjeld bygning, G dersom tilleggsarealet gjeld grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjeld både bygning og grunn.
- 7) Det er berre tre rettsstiftingar som skal og kan takast inn her. Legalpanterett etter eigarseksjonslova § 25 fyrste leden kan ikkje tinglysast. Her skal ein berre ta med panterett som kjem i tillegg, jf § 25 tredje leden. Panterett som er teke med i oppdelingskravet, gjev ikkje tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eigarseksjonslova § 12 skal styret i visse tilfelle samtykkja til reseksjonering. I dei tilfella der det krevst samtykkje frå sameigarmøtet, går styret god for at slikt samtykkje er innhenta, jf § 30.
- 9) Kommunen skal leggja ved målebrevkart med tinglyingsgjenpart.

Plass for tinglyingsattest, påteikningar mm

Dato	Underskrifta(ane) til heimelshavaren(ane)
28/4-04	Anders Hauge





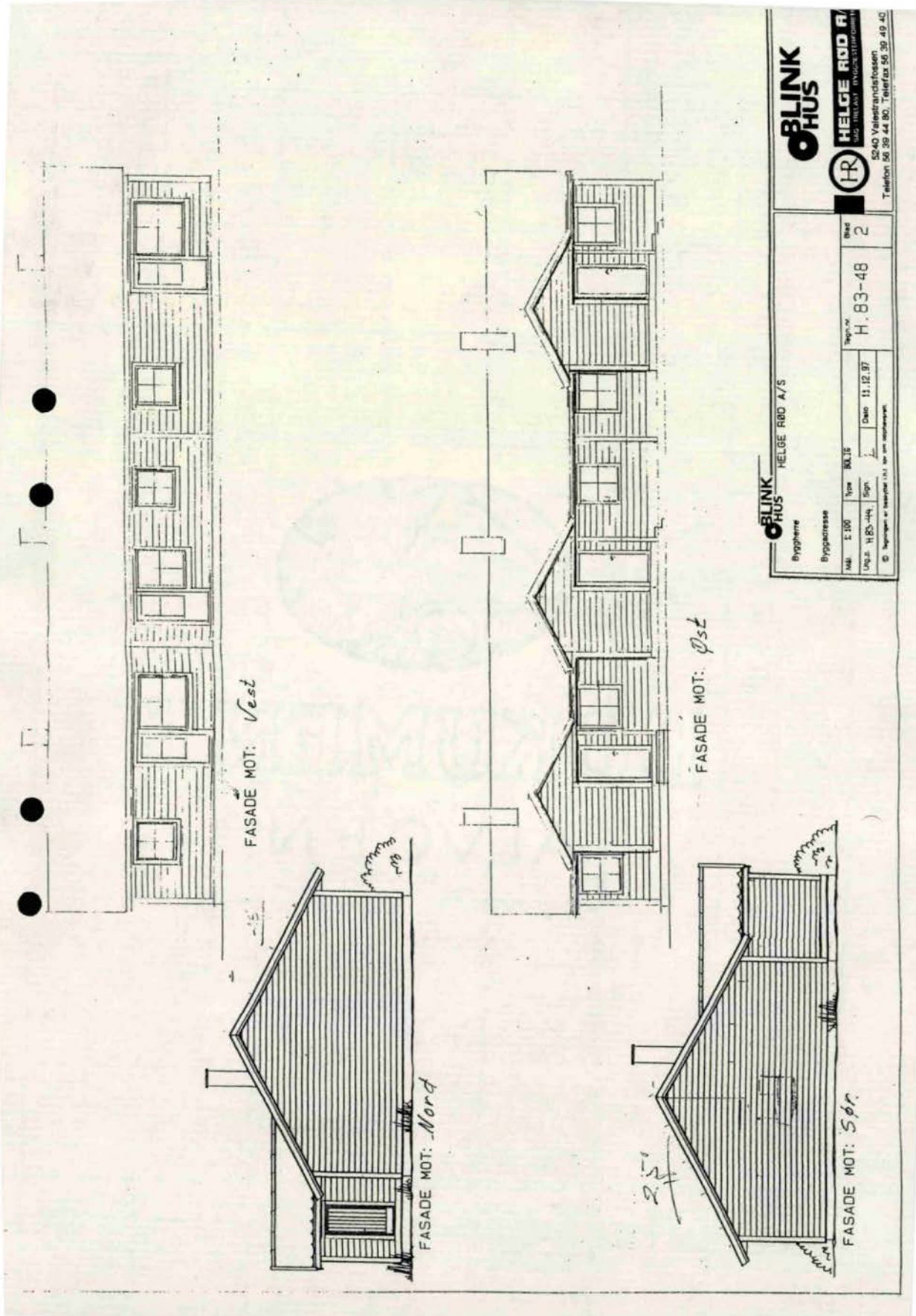


**BLINK**  
- endrers & bygger

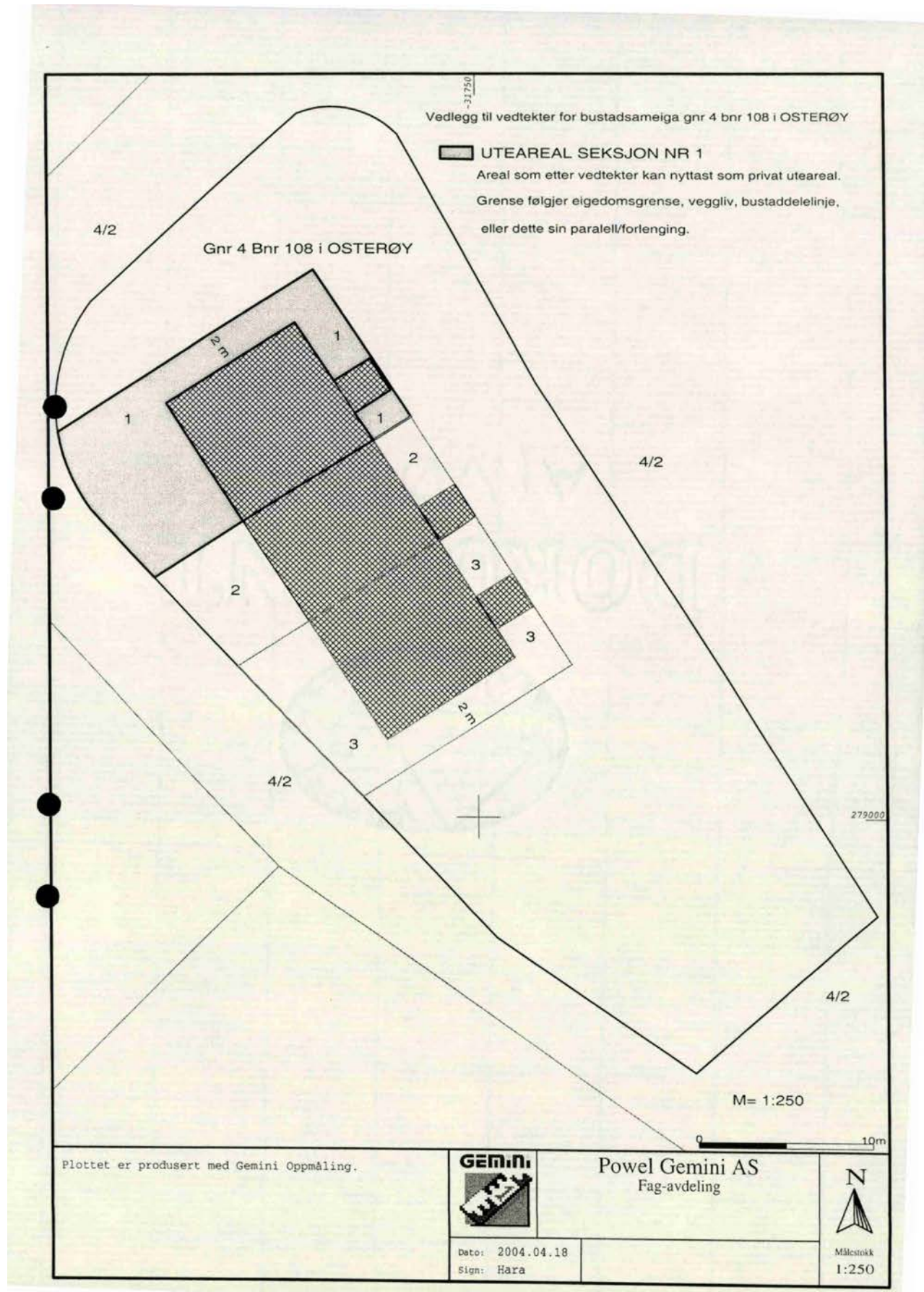
Heide Rød as  
5200 Vikersund  
Tollveien 58 18 00, Vikersund 18 19 00

Prosjekt	HEIDE RØD AS	Byggetype	BYGG 1000 VILKORSMÅTTAK, BYGGTILV. 1000
Bygghet	HEIDE RØD AS	Bygghet	HEIDE RØD AS
Bygghet	HEIDE RØD AS	Bygghet	HEIDE RØD AS
Bygghet	HEIDE RØD AS	Bygghet	HEIDE RØD AS
Bygghet	HEIDE RØD AS	Bygghet	HEIDE RØD AS

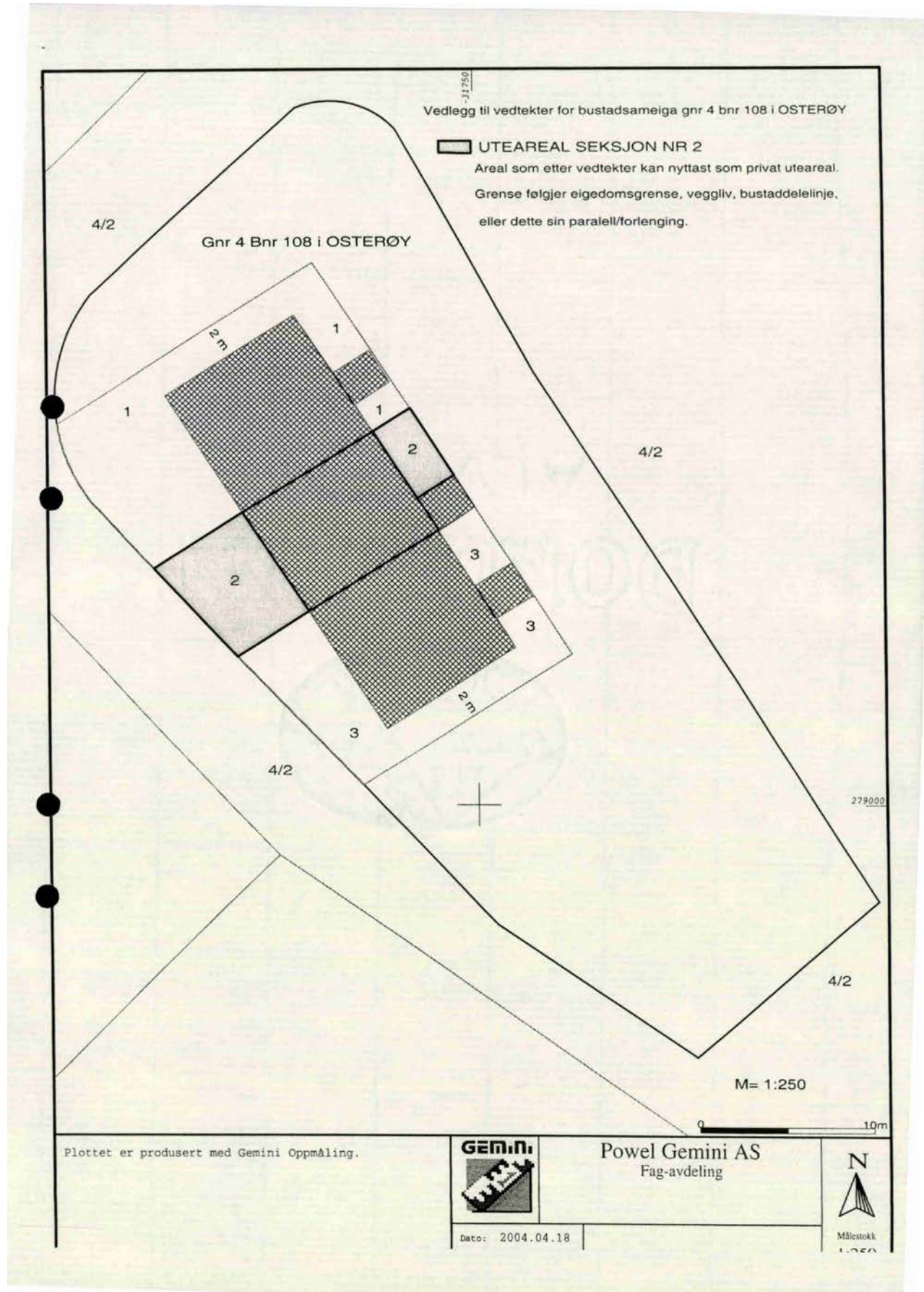




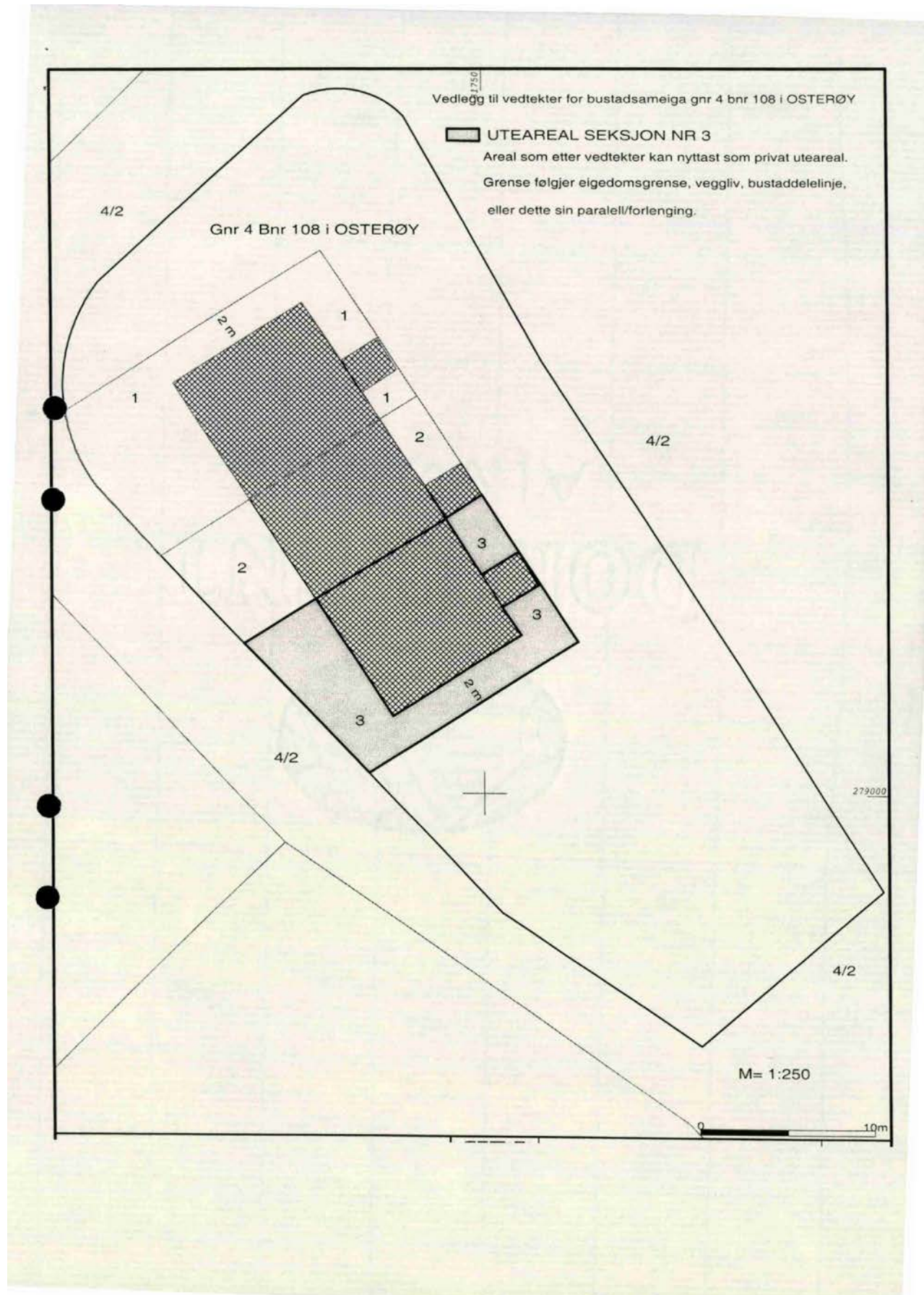
<b>BLINK HUS</b> HELGE RØD A/S Byggherre		<b>BLINK HUS</b> HELGE RØD A/S 5240 Valestrandfossen Telefon 56 39 44 80, Telefax 56 39 49 40	
Byggeadresse		Blad	
Mall: E 100 Ugg: H 83-48 © Tegningene er basert på 1:1 og er uopphevet.	Type: BK 18 Sign:	Høyde: H. 83-48 2	Dato: 11.12.97













## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERT 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://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:** Hansdalsvegen 33  
5281 VALESTRANDSFOSEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Jørn Tage Hereide

**Telefon:** 992 51 465  
**E-post:** jorn.hereide@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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