

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder / Partner

Marius Hagen

Mobil 995 40 596

E-post marius.hagen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.

TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 76 100,-
Total ink omk.: Kr 3 066 100,-
Selger: Camilla Larsen Abbedissen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total 189/189 kvm
Tomtstr.: 909 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 129, bnr. 127
Oppdragsnr.: 1501250210

Ditt nye hjem?

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Hagen har gleden av å presentere Prestabakken 8. Eneboligen har en attraktiv beliggenhet på Hamre, omgitt av naturskjønne og familievennlige omgivelser. Her får du flott utsikt over fjorden & nærhet til sjø, samtidig som du har kort vei til hverdagsfasiliteter. Den romslige tomten byr på flotte utearealer som passer perfekt for både barnefamilier & dyreeiere.

Oppsummert:

- Godkjent utleiedel i kjelleretasjen.
- Soverommene i hovedetasjen er pusset opp.
- Terrasse av god størrelse, som også er opparbeidet med utepeis.
- Stor tomt med gode solforhold.
- Nydelig utsikt mot fjorden.
- Kort vei til fritidsaktiviteter og servicetilbud.
- Plass til en bil i garasje.
- Gode parkeringsmuligheter ellers for flere biler på egen eiendom.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	65
Egenerklæring	92
Energiattest	97
Nabolagsprofil	110
Budskjema	117

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 189 m²

BRA totalt: 189 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 86 m²

Trapperom: 7,6

Bod: 6,5

Vaskerom: 7,0

Vindfang: 1,8

Gang: 8,6

Bad: 6,2

Kjøkken: 7,0

Stue: 21,5

Soverom 8,7

Bod: 5,7

Bod: 2,8

1. etasje

BRA-i: 103 m²

Vindfang: 3,5

Gang: 5,1

Bad: 4,2

Trapperom: 1,9

Stue: 42,9

Kjøkken: 11,8

Vindfang 2: 5,6

Soverom 1: 11,4

Soverom 2: 7,6

Soverom 3: 6,9

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

909 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten fremstår som innbydende og velholdt, med en flott plen som gir god plass til lek, avslapning og sosiale aktiviteter. På eiendommen er det også en pen beplantning.

Tomtens størrelse og utforming gjør den særlig velegnet for familier – barna får rikelig med uteplass til lek, mens voksne kan nyte grønne omgivelser og private soner. For dyreeiere er tomten også godt tilrettelagt, med åpne flater som passer perfekt for hunder eller andre kjæledyr å boltre seg på.

Boligen har en terrasse av svært god størrelse. Terrassen fremstår velholdt med god plass til innredning av sittegrupper, beplantning og annet ønskelig terrassemøblement. På terrassen er det opparbeidet utepeis med benker rundt. En trivelig plass som kan benyttes på litt kaldere dager.

Det er gode parkeringsmuligheter på eiendommen, med plass til flere biler, noe som gjør den praktisk både for familien og for besøkende.

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

Beliggenhet

Prestabakken 8 har en flott beliggenhet på Hamre, omgitt av naturskjønne og familievennlige omgivelser. Eiendommen byr på en nydelig utsikt over fjorden, og her kan du bo tett på naturen og nyte stillheten, samtidig som du har det meste du trenger innen rekkevidde. Rett nedenfor huset finner du fotballbaner med både kunstgress og grus.

Det er kort kjøreavstand til skole, barnehage og dagligvarebutikk på Valestrand. For et bredere servicetilbud tar det ca. 18 minutter å kjøre til Lonevåg, hvor du finner apotek, vinmonopol, frisør, tannlege og dagligvarebutikker. Til Åsane er det ca. 30 minutters kjøring, og til Bergen sentrum ca. 45 minutter, via fergeforbindelsen mellom Valestrand og Breistein.

For den turglade er det mange flotte alternativer i nærområdet og ellers på Osterøy. Her kan blant annet turer til Kosdalssvingane, Burkelandsfjellet, Stongfjellet og Bruvknipa trekkes frem. Ved Brakvatnet på Valestrand finner du en barnevennlig strand med langgrunt vann, tilrettelagt for både bading, grilling, telting og søndagsturer. Ønsker du en innendørs treningsøkt, ligger MOVA Osterøy ca. 16 minutters kjøring fra eiendommen.

Skoler og barnehager i nærheten:

- Valestrand barnehage
- Reppen barnehage
- Hauge barnehage
- Valestrand skule
- Hjellvik Montessoriskule
- Osterøy ungdomsskule
- Osterøy vidaregåande skule
- Arna vidaregåande skole

Adkomst

Enkel adkomst. Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Spredt bebyggelse.

Bygningssakkyndig

Morten Soltvedt

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tak:

Det er tekket med takstein og har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut. Det er saltak i trekonstruksjon med takstoler og kaldt loft.

Veggkonstruksjon:

Det er pusset og malt murkonstruksjon og bindingsverk fra byggeår. Vegger er kledd med stående og liggende trekledning.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår

Opplysninger er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. For ytterligere opplysninger om tilstand og byggemåte se tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Har vært en lekkasje rundt pipe. Denne er tettet

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Sokkel leilighet med egen strømmåler og egen inngang.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
Har husnummer Prestabakken 10

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
Garasje eies sammen med nabo. Ikke strøm i garasje.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Hagen har gleden av å presentere Prestabakken 8. Velkommen til eneboligen med flott beliggenhet på Hamre – omgitt av naturskjønne omgivelser og et trygt, familievennlig nabolag. Boligen går over to plan og byr på både stor terrasse og balkong – perfekt til både hverdagsbruk og sosiale sammenkomster. Terrassen er av svært god størrelse. Den fremstår velholdt med god plass til innredning av sittegrupper, beplantning og annet ønskelig terrassemøblement. På terrassen er det opparbeidet utepeis med benker rundt. En trivelig plass som kan benyttes på litt kaldere dager. Eiendommen har en romslig tomt med gode utearealer som gir rikelig plass til lek, aktivitet og dyr. Solforholdene er svært gode; her kan du nyte solen fra tidlig morgen til sen kveld, ca. kl. 08–09 til kl. 22–23 midtsommers.

Videre kan det trekkes frem en nydelig sjøutsikt, godkjent utleiedel i underetasjen, parkering for en bil i garasje og ellers fine parkeringsmulighet for flere biler på egen eiendom og en flott tomt med god boltreplass.

Stue:

Boligen har en lys og romslig stue på 43,9 m² med god plass til sofagruppe, spisebord og øvrig møblement. En koselig peisovn gir ekstra varme og kan benyttes på kaldere dager eller for hyggens skyld. De store vindusflatene rammer inn den fantastiske utsikten utover fjorden. Fra stuen er det direkte utgang til uteplass, hvor du kommer enda nærmere utsikten.

Kjøkken:

Boligen har et sjarmerende kjøkken på 11,8 m². Eldre, men funksjonell kjøkkeninnredning. Innredningen består av laminat benkeplate, komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Her får du god lagringsplass i skuffer og skap samt funksjonelle arbeidsflater. Det er også plass til en mindre frokostgruppe.

Soverom: (Opprinnelig 4 stk i hovedetasjen).

I hovedetasjen finner du tre oppussede soverom på henholdsvis 11,4 m², 7,6 m² og 6,9 m². Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng, garderobe og øvrig møblement. De andre rommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Ved behov for flere soverom i hovedetasjen, er det muligheter å etablere dette der hvor sofaen står i dag. Her var det opprinnelig et soverom.

Bad:

Badet i 1. etasje er innredet med fliser på gulv og tapet på vegger. Rommet har benkeskap med vask, toalett og et nyere dusjkabinett.

Vaskerom og bod:

Via innvendig trapp kommer man ned i underetasjen hvor mange finner boligens vaskerom og bodareal. Vaskerom har betong på gulv og vegger samt opplegg for vaskemaskin. Her finner du også en praktisk bod på 5,7 m² med god oppbevaringsplass.

Godkjent utleiedel i underetasjen:

Leiligheten er p.t. utleid for kr. 8.500,- pr. mnd + strøm/internett. Her er egen strømmåler. Leietaker har sagt opp leieavtalen, og vil være flyttet innen 1.nov. Bilder som er brukt i annonseringen er selgers bilder som ble brukt til finn.no annonsen.

Stue:

Utleiedelen har en romslig stue på 21,5 m² med peisovn og god plass til møblement.

Kjøkken:

Kjøkkenet på 7 m² er innredet med laminat benkeplate, komfyr og kjøleskap.

Soverom:

Soverommet i utleiedelen er på 8,7 m², og kan enkelt møbleres med dobbeltseng, garderobe og annet soveromsmøblement.

Bad:

Badet er innredet med fliser på gulv og baderomsplater på vegger, samt toalett, vask og opplegg for vaskemaskin.

Bod: Praktisk bod på 2,8 m² med god lagringsplass.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Utvendig > 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.

Tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold og lokal oppgradering må påregnes

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak kan ikke utelukkes.

Utvendig > Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

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

Utvendig > Dører: Noe slitasje i treverk og overganger på ytterdør registrert

Tiltak: Det må påregnes vedlikehold og oppgradering på sikt.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Slitasje i dekke og rekkverk

Tiltak: Vedlikehold må påregnes

Innvendig > Overflater: Innvendige overflater fremstår med noe lokal slitasje.

Tiltak: Det må påregnes oppgradering på sikt

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak: Fungerer med dette avvik

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted: Noe slitasje i murpuss. Eldre ovn i underetasje.

Tiltak: Vedlikehold og oppgradering må påregnes

Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Innvendig > Innvendige dører: Noe lokal slitasje på enkelte innvendige dører

Tiltak: Dører fungerer med dette avvik

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Tiltak: Det ble ikke registrert synlige avvik under befarings, men alle anlegg eldre enn 10 år bør ha en uavhengig kontroll.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Noe slitasje i murpuss

Tiltak: Vedlikehold må påregnes

Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tiltak: Vedlikehold må påregnes.

Tomteforhold > 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.

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

Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøkken og hvitevarer

Tiltak: Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt

Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk: Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilator er passert

Tiltak: Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøkken og hvitevarer

Tiltak: Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk: Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilator er passert

Tiltak: Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt

Forhold som har fått TG3:

Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Generell teknisk stand medfører at det må påregnes oppgradering på sikt.

Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Det anbefales jevnlig tilsyn frem til oppgradering besluttet.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet er en typisk vaskekjeller slik de normalt ble etablert på byggetidspunktet og har fungert ihht formål. Dagens krav har andre tilnærminger og forventninger og disse i tillegg til alder ligger til grunn for avgitt tilstandsgrad.

Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Det må dog påregnes oppgradering på sikt og frem til dette anses jevnlig tilsyn og vedlikehold som vesentlige tiltak.

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Forventet levetid på bad av denne type er 25 år beroende på bruksbelastning. Tilstandsgrad er stor grad basert på at forventet brukstid er passert, men kan fortsatt fungere i flere år.

Tiltak: Det anbefales jevnlig tilsyn frem til oppgradering besluttet.

Forhold som har fått TGIU:

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det ble ikke utført hulltaking da våtsonen mot yttervegg og vegger i betong.

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.

Hvitevarer på kjøkken medfølger med unntak av løse småapparater.

TV/Internett/Bredbånd

TV/internett leverandør er Telenor. Det er fiber.

Parkering

Parkering for en bil i garasje som man deler med nabo. Garasjen er adskilt og denne boligen har parkeringsplassen til høyre.

Ellers gode parkeringsmuligheter for egen tomt med plass til flere biler.

Solforhold

Eiendommen har gode solforhold.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

37073628

Diverse

Eiendommen er berørt av kulturminne for Hamre kirke. Kulturminne kan ha påvirkning på utnyttelse av eiendommen. Påbygg, endring etc. må søkes om til kommunen.

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.

Informasjon fra BKK:

"I henhold til Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter med hjemmel i denne lov, utøves kontroll av elektriske anlegg tilknyttet forsyningsnettet.

Det ble ved vår kontroll ikke funnet feil eller mangler som krever videre oppfølging, og saken avsluttes fra vår side."

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

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

Energi

Oppvarming

Nyere peisovn montert i stue.

Varmepumpe av nyere type.

Varmepumpe og peisovn i utleiedelen.

For øvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 990 000

Kommunale avgifter

Kr 26 849

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Renovasjon blir levert av ekstern aktør; BIR. Årlige avgifter for renovasjon for eiendommen er kr: 3591,44, pluss evt. tømminger utover en pr. mnd.

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 720 710

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 882 841

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 129, bruksnummer 127 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:

Eiendommen var tidligere en festetomt på bnr 1, men fikk eget bruksnummer i 2022. Iht. gammel grunnbok er det festekontrakt med doknr. 3392 som tilhører denne eiendommen. Resterende tinglyste dokumenter har fulgt fra hovedbruket ved oppløsning av festetomt og opprettelse av eget bruksnummer.

4630/129/127:

04.02.1901 - Dokumentnr: 900119 - Utskifting

Overutskiftning

Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1915 - Dokumentnr: 905981 - Erklæring/avtale

Forlik ang. oppførelse av merkesgjerde m.v.

Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.1917 - Dokumentnr: 904835 - Utskifting

Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.1922 - Dokumentnr: 904850 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om båt/bryggeplass

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.1925 - Dokumentnr: 900361 - Erklæring/avtale

Skjøte til Indre Nordhordlands Dampbåtlag på en brygge på Hamreplass m.v.

Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

24.01.1927 - Dokumentnr: 906399 - Erklæring/avtale

Skjøte til jenny Teffre på huset "Høien" på bietegrunn m.v.

Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.1927 - Dokumentnr: 906400 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:6

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om beiterett

Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.1927 - Dokumentnr: 906401 - Bestemmelse om beiterett

Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:128 Bnr:7

Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.1928 - Dokumentnr: 900301 - Bestemmelse om beiterett

Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:8

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

08.04.1929 - Dokumentnr: 900390 - Erklæring/avtale

Retter og plikter i.h.t. festekontrakt

Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.1931 - Dokumentnr: 903443 - Erklæring/avtale

Hjemmelsdokument til Larsina Håland på husebygninger,
våningshus, ladebygninger m.v.

Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.1933 - Dokumentnr: 990160 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:9

Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:11

Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.1934 - Dokumentnr: 900369 - Erklæring/avtale

Retter og plikter i.h.t. festekontrakt

Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.1934 - Dokumentnr: 900370 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:8

Bestemmelse om havnegang

Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.1934 - Dokumentnr: 900366 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:13

Bestemmelse om havnerett, eine og torv m.v.

Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

30.07.1934 - Dokumentnr: 900367 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:9

Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:11

Bestemmelse om utmark m.v.

Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

22.10.1934 - Dokumentnr: 900368 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:14
Bestemmelse om havnegang m.v.
Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.1935 - Dokumentnr: 900458 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:10
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:12
Bestemmelse om havnegang, eine og torv m.v.
Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.1938 - Dokumentnr: 732 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:15
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om havnerett
Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.1943 - Dokumentnr: 2455 - Erklæring/avtale
Retter og plikter i.h.t. festekontrakt
Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

24.01.1944 - Dokumentnr: 148 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1 Fnr:11
Retter og plikter i.h.t. festekontrakt
Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.1944 - Dokumentnr: 513 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1 Fnr:12
Retter og plikter i.h.t. festekontrakt
Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.1951 - Dokumentnr: 340 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1 Fnr:18
Retter og plikter i.h.t. festekontrakt
Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.1951 - Dokumentnr: 1290 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1 Fnr:19
Retter og plikter i.h.t. festekontrakt
Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.1951 - Dokumentnr: 4306 - Erklæring/avtale
Retter og plikter i.h.t. festekontrakt
Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.1954 - Dokumentnr: 3661 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1 Fnr:21
Retter og plikter i.h.t. festekontrakt
Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

09.08.1956 - Dokumentnr: 2979 - Erklæring/avtale
Retter og plikter i.h.t. festekontrakt
(tidl. feste B under fnr 23)
Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere .

05.04.1957 - Dokumentnr: 990259 - Elektriske kraftlinjer
HAMRE KRAFTFORSYNING
Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.1959 - Dokumentnr: 5180 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1 Fnr:29
Retter og plikter i.h.t. festekontrakt
Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

23.04.1965 - Dokumentnr: 2094 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:89
Retter og plikter i.h.t. festekontrakt
Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.1965 - Dokumentnr: 2785 - Erklæring/avtale
Retter og plikter i.h.t. festekontrakt
Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.1965 - Dokumentnr: 2786 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1 Fnr:36
Retter og plikter i.h.t. festekontrakt
Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.1966 - Dokumentnr: 3040 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1 Fnr:38
Retter og plikter i.h.t. festekontrakt
Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.1966 - Dokumentnr: 4745 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:76
Retter og plikter i.h.t. festekontrakt
Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.1970 - Dokumentnr: 6444 - Erklæring/avtale
Retter og plikter i.h.t. festekontrakt
Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.1970 - Dokumentnr: 6445 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1 Fnr:42
Retter og plikter i.h.t. festekontrakt
Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.1972 - Dokumentnr: 9648 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1 Fnr:44
Retter og plikter i.h.t. festekontrakt
Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.1973 - Dokumentnr: 5763 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:65
Retter og plikter i.h.t. festekontrakt
Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.1974 - Dokumentnr: 5577 - Erklæring/avtale
Retter og plikter i.h.t. festekontrakt

Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

18.06.1975 - Dokumentnr: 3392 - Erklæring/avtale
Retter og plikter i.h.t. festekontrakt
Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere
- Innen tre år etter festekontrakten er godkjent må det bygges hus på eiendommen. Det må ikke bygges slik at det skjemmer naboeiendommene.

18.06.1975 - Dokumentnr: 3392 - Bestemmelse om gjerde
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
21.07.2022 Arkivref. 22/29107-1
Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:127 F
- Gjerdeplikt.

18.06.1975 - Dokumentnr: 3392 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann og kloakk
Bestemmelse om kraft- og telefonledninger mv.
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
21.07.2022 Arkivref. 22/29107-1
Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:127 F

10.07.1975 - Dokumentnr: 3921 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1 Fnr:49
Retter og plikter i.h.t. festekontrakt
Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.1975 - Dokumentnr: 4857 - Best. om båt/bryggeplass
Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

15.10.1975 - Dokumentnr: 6040 - Best. om båt/bryggeplass
Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

09.08.1976 - Dokumentnr: 4948 - Erklæring/avtale
Retter og plikter i.h.t. festekontrakt
Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.1976 - Dokumentnr: 5227 - Erklæring/avtale
Retter og plikter i.h.t. festekontrakt
Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.1976 - Dokumentnr: 5976 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1 Fnr:54
Retter og plikter i.h.t. festekontrakt
Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.1977 - Dokumentnr: 2682 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1 Fnr:56
Retter og plikter i.h.t. festekontrakt
Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.1977 - Dokumentnr: 4072 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1 Fnr:57
Retter og plikter i.h.t. festekontrakt
Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

13.07.1977 - Dokumentnr: 4635 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1 Fnr:58
Retter og plikter i.h.t. festekontrakt
Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.1978 - Dokumentnr: 3739 - Erklæring/avtale
Skjøte på den gamle presteboligen til Osterøy Kommune for
kr. 20.000,-
Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.1978 - Dokumentnr: 8082 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1 Fnr:61
Retter og plikter i.h.t. festekontrakt
Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1984 - Dokumentnr: 919 - Erklæring/avtale
Retter og plikter i.h.t. festekontrakt
Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.1987 - Dokumentnr: 3837 - Vilkår i kjøpekontrakt

Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.1989 - Dokumentnr: 420 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1 Fnr:76

Retter og plikter i.h.t. festekontrakt

Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.1991 - Dokumentnr: 2029 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:7

Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:53

Best. om gjensidig bruksrett for adkomst og vedlikehold
vedr. bnr. 53 og naust under 129/7.

Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.1991 - Dokumentnr: 2421 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:51

Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.1991 - Dokumentnr: 2584 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:55

Gangrett til adkomst.

Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1991 - Dokumentnr: 6153 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:47

Rett til veg, vann og avløp i samsvar med reg.plan.

Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

27.12.1991 - Dokumentnr: 8618 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:57

GANGRETT TIL ADKOMST.

Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.1992 - Dokumentnr: 3650 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:60
BEST. OM RETT TIL Å SETTE OPP BÅTOPPDRAK FRA NØSTET
OG NED TIL SJØEN, OG VEGRETT FRAM TIL NØSTET.
Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

01.03.1993 - Dokumentnr: 1601 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:62
Rett til å vedlikeholde eksist. ledningsrett,
samt rett til grøft over hovedbr. m.v.
Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.1996 - Dokumentnr: 1398 - Best. om båt/bryggeplass
Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere
- Parsellen (bnr 65) har rett til båtfeste på Vardaneset.

02.12.2005 - Dokumentnr: 10996 - Erklæring/avtale
Automatisk fredning,jf. lov om kulturminnr § 4 tredje ledd
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere
-I samsvar med lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner § 4 tredje ledd er erklærte
stående byggverk med opphav fra perioden 1537–1649 automatisk fredet.
Riksantikvaren erklærer med dette at denne bygningen på gnr. 129, bnr. 1, Osterøy
kommune, er automatisk fredet:
Hamre kirke, bygningsnummer i GAB: 175860479
Fredningen gjelder eksteriør og interiør, inkludert fast inventar.
Fredningen omfatter i tillegg en sikringssone på 5 meter regnet ut fra den synlige
ytterkanten av bygningen, jf. § 6 andre ledd i kulturminneloven.

10.01.2007 - Dokumentnr: 118009 - Jordskifte
sak 1200-2006-0022 Hame prestegard
Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.2010 - Dokumentnr: 892659 - Bestemmelse om båtplass
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:107
Overført fra: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.2022 - Dokumentnr: 399567 - Festenummer gitt bruksnummer
Utgått festenr:

Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1 Fnr:48
Elektronisk innsendt

18.06.1975 - Dokumentnr: 3392 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:128
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
21.07.2022 Arkivref. 22/29107-1
Gjelder denne registerenheten med flere
- Rett til veg, vann og kloakk i forbindelse med reguleringsplanen.

18.06.1975 - Dokumentnr: 3392 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:4630 Gnr:129 Bnr:128
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
21.07.2022 Arkivref. 22/29107-1
Gjelder denne registerenheten med flere
- Rett til veg, vann og kloakk i forbindelse med reguleringsplanen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg boligbygg datert 12.08.1977.

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

Det foreligger byggemeldte tegninger, men det er noe avvik fra disse. Stue i hovedetasje er forstørret ved å ta areal fra opprinnelig soverom. I tillegg er bad og wc slått sammen til bad. Det som på plantegningene er tegnet inn som "entre" ved kjøkkenet, er godkjent som sportsbod. Bodareal er ikke godkjent for varig opphold. Endring av slikt areal er søknadspliktig.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Tegninger datert 08.06.1975.
- Godkjent byggemelding etter møte den 03.07.1975.
- Byggetillatelse på vilkår for nybygg bolig datert 19.07.1975.
- Vedtak på klage for husplassering - protesten blir ikke tatt til følge, etter møte datert 12.02.1976.

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. Det er tatt utgangspunkt i den midlertidige brukstillatelsen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.08.1977.

Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

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 regulert til bolig.

Reguleringsplan på grunnen:

Plannavn: Hamre.

Reguleringsformål: Boliger.

Etter kommuneplanen 2011-2023 er hoveddelen av eiendommen avsatt til boligbebyggelse. En del av eiendommen er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting.

Det gjøres oppmerksom på at reguleringsplanen for Hamre ikke er ferdig bygget. Det er flere eiendommer som er avsatt til bolig, som per nå ikke er fradelt og/eller bebygget.

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

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

- Planen skal utgjøre et godt grunnlag for iverksetting av de bærekraftsmålene som ligger nedfelt i kommuneplanen sin samfunnsdel. Dette gjelder miljø.

Adgang til utleie

Boligen selges med godkjent utleiedel i underetasjen. Utleiedelen har egen inngangsdør på nedsiden.

Leiligheten er p.t. utleid for kr. 8.500,- pr. mnd + strøm/internett. Her er egen strømmåler. Leietaker har sagt opp leieavtalen, og vil være flyttet innen 1.nov. Bilder som er brukt i annonseringen er selgers bilder som ble brukt til finn.no annonsen.

Grunnet at boligen er utleid p.t. er bilder av leiligheten i markedsføringen selgers bilder tatt i forbindelse med annonse for utleie. Avvik kan derfor forekomme.

Legalpant

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

76 100 (Omkostninger totalt)

92 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

94 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 066 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 082 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 084 800 (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.

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglens vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 17 900,-, Aktiv Treff kr 4 000,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 7 900,-, 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

Marius Hagen
Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder / Partner
marius.hagen@aktiv.no
Tlf: 995 40 596

Ansvarlig megler bistås av

Marius Hagen

Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder / Partner

marius.hagen@aktiv.no

Tlf: 995 40 596

Oppdragstaker

Aktiv Arna & Åsane AS, organisasjonsnummer 826 756 802

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna

Salgsoppgavedato

01.09.2025

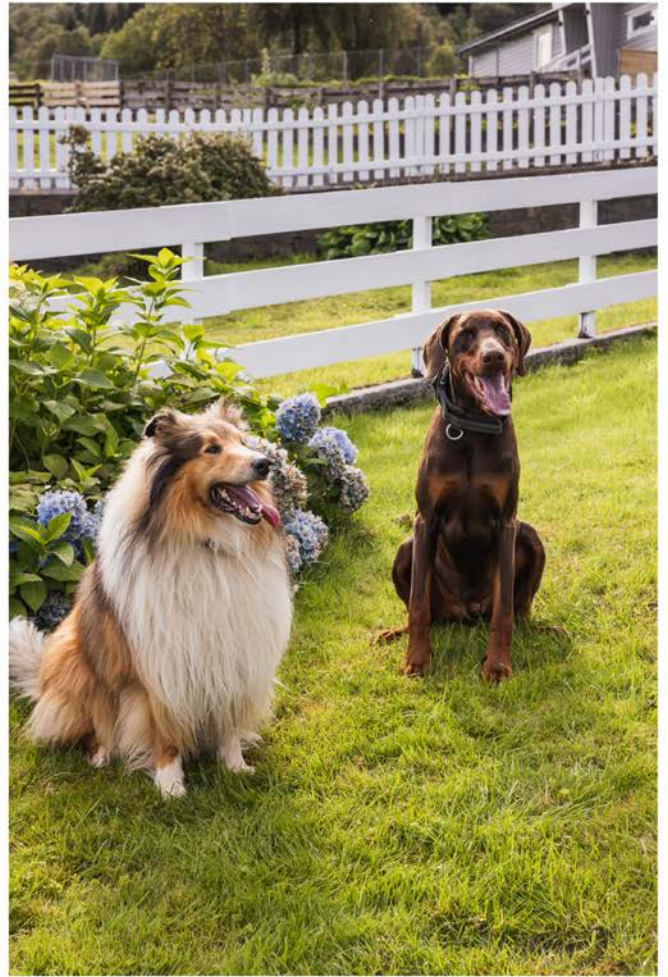








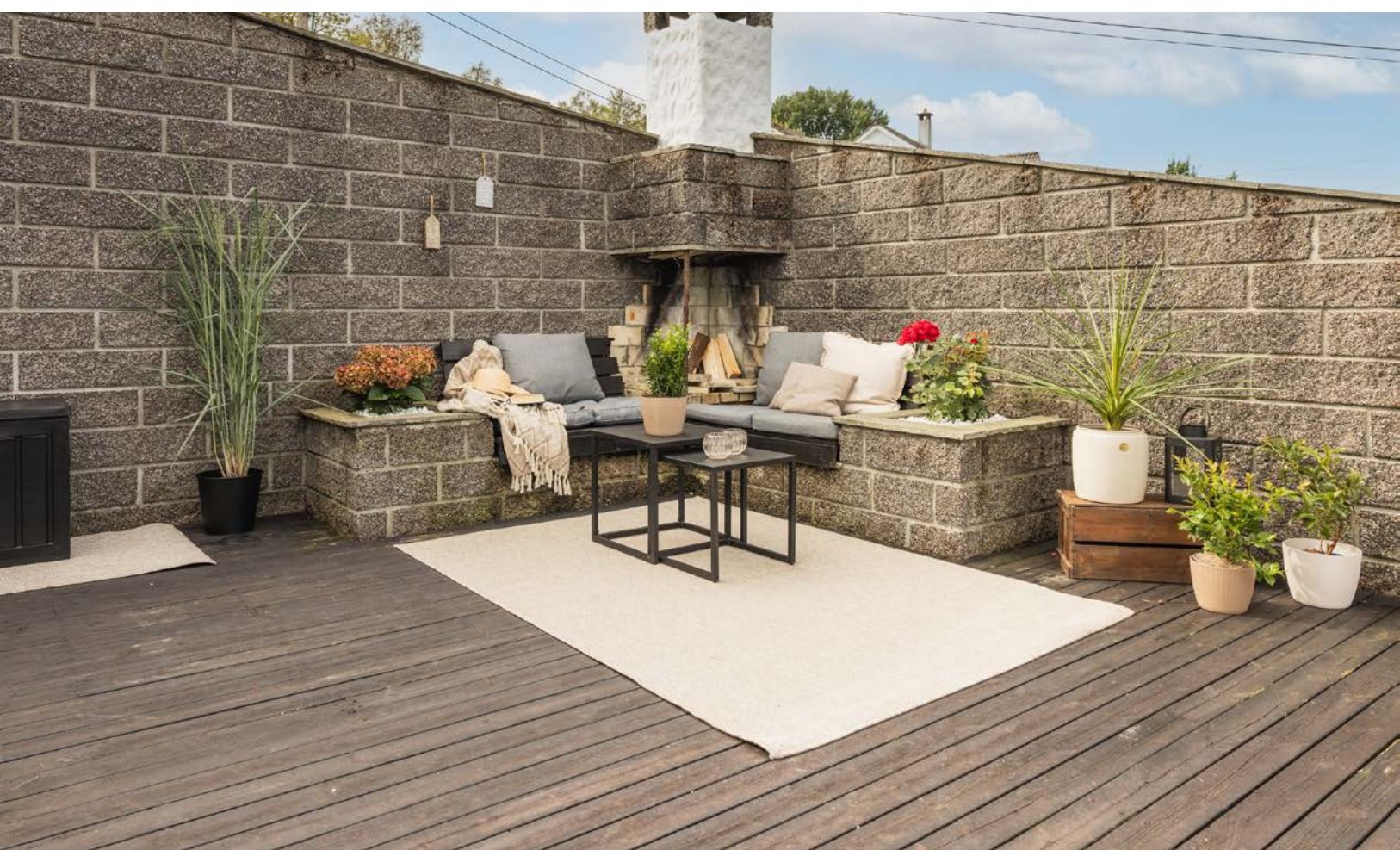


























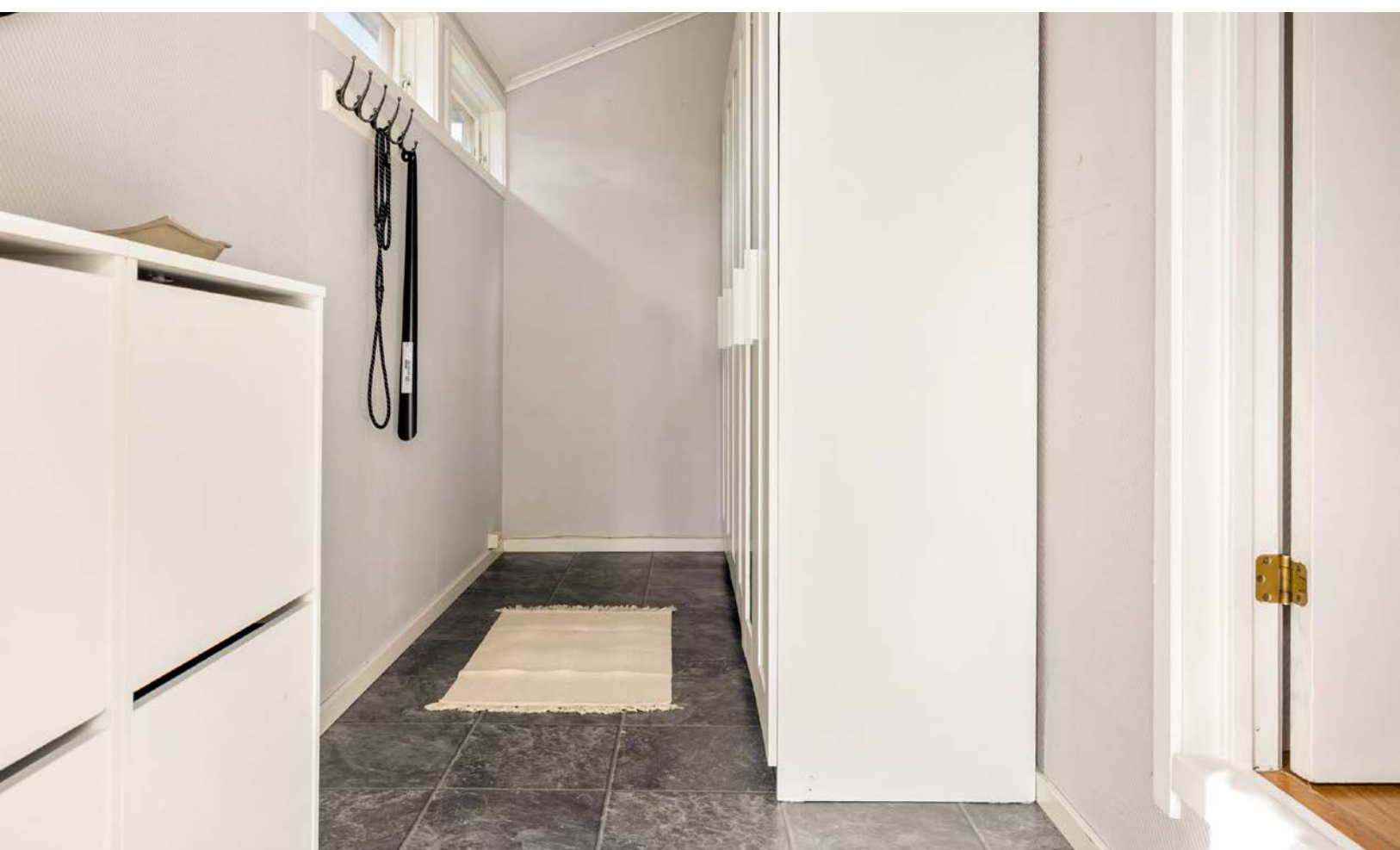










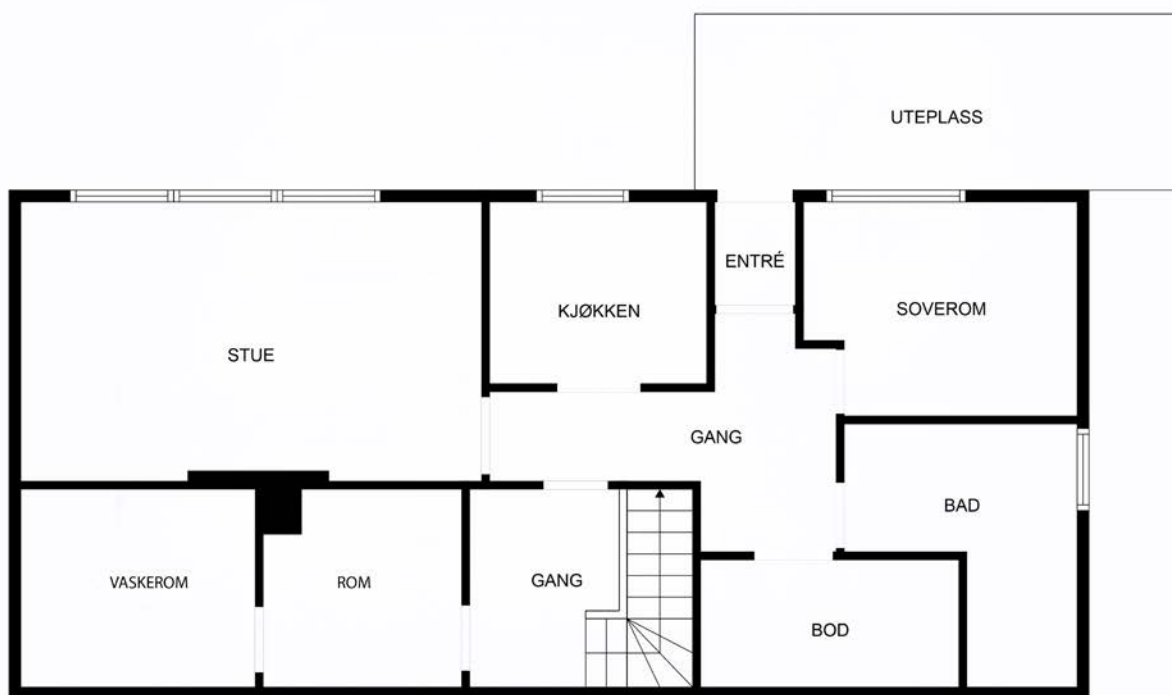




ÅINE FOTO

Tegningen er en illustrasjon av planløsning. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



ÅINE FOTO

Tegningen er en illustrasjon av planløsning. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

UTLEIEDEL















Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Prestabakken 8, 5281
VALESTRANDSFOSSEN



OSTERØY kommune



gnr. 129, bnr. 127

Sum areal alle bygg: BRA: 189 m² BRA-i: 189 m²



Befaringsdato: 21.08.2025

Rapportdato: 28.08.2025

Oppdragsnr.: 20489-2164

Referansenummer: KY8543

Foretak: 7-Fjellstakst AS

Takstingeniør: Morten Soltvedt

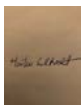
Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

7-Fjellstakst AS

Rapportansvarlig



Morten Soltvedt
Uavhengig Takstingeniør
ms@7-fjellstakst.no
411 42 411



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to plan med stor terrasse, balkong og separat garasje i fellesskap med nabo.

Uteområde er opparbeidet med gressplener, murer og tilkomstveier.

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

Bygningen er oppført i 1977, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Bygget fremstår normalt vedlikehold og noe oppgradert etter oppføring.

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Det er tekket med takstein og har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut.

Tekking er kontrollert for slitasje, skader, utførelse og overganger. Undertak er kontrollert for fuktskjolder, skader og andre avvik.

Renner og nedløp som er fremstår med noe lokal slitasje
Nedløp ført til bakken og til rør i bakken.
Beslag rundt pipe og luftekanal med noe slitt tildekking.

Det er pusset og malt murkonstruksjon og bindingsverk fra byggeår.
Vegger er kledd med stående og liggende trekledning.
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

Det er saltak i trekonstruksjon med 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.

Vinduer med isolerglass og med varierende slitasjegrad.
Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Ytterdør og terrassedør med glassfelt.
Dører er undersøkt for slitasjegrad, montering og andre mulige avvik.

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

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med ulike overflater, laminat og belegg.
Innvendige vegger og himling med malte plater.
Overflater er kontrollert for knirk og svipt og visuelt for fuktskjolder og skader.
Innvendige overflater fremstår med varierende slitasjegrad.

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er

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

Eiendom ligger i område med lav til moderat konsentrasjon og er oppført før krav om radonsperre mot grunn.
Det er ikke foretatt radonmålinger.

Pusset og malt pipe.
Nyere peisovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart.
Ildfast plate fremfor, feieluke kontrollert.

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht fukt og andre avvik i konstruksjon.
Gjelder bodrom i underetasje.
Hulltaking er ikke foretatt grunnet konstruksjon

Innvendig trapp er testet og kontrollert.
Det er en heltre trapp fra byggeår med noe bruksslitasje og mangler.

Innvendige dører av ulik type og alder er undersøkt for slitasje, skader og åpne/lukke mekanisme.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1 etasje med fliser på gulv, tapet på vegg og malte plater i himling.
Eldre sluk og membran med ukjent utførelse.
Forhøyet dusjnise hindrer lekkasjevann tilgang til sluk.
Vindu plassert utsatt i våtsonen, naturlig ventilasjon og stråleovn på vegg.
Benkeskap med vask, toalett og nyere dusjkabinett.
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone

Vaskerom i underetasje fra byggeår med betong på gulv og vegger.
Eldre sluk uten synlig membran, begrenset fall på gulv, naturlig ventilasjon og uten løsning for tilluft.
Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Det ble ikke utført hulltaking da våtsonen mot yttervegg og vegger i betong.

Bad i underetasje med fliser på gulv, baderomsplater på vegg og malte plater i himling.
Plastsluk og membran med ukjent utførelse. Slitasje på plater.
Begrenset fall og terskel, mekanisk avtrekk og begrenset tilluft.
Toalett, vask og opplegg for vaskemaskin.
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt stålvask.
Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Ventilator montert over komfyr på kjøkken.

Kjøkken i underetasje med profilerte fronter som fremstår med noe bruksslitasje.
Laminat benkeplate med nedfelt stålvask.
Komfyr og kjøleskap.
Ventilator montert over komfyr på kjøkken.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør fra byggeår.
Avløpsrør i plast fra byggeår
Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad
Varmepumpe av nyere type.

200 liter Ozo vv beholder fra 2018 plassert i underetasje.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Anlegget er eldre med noe oppgradering etter installasjon.
Brannslukningsutstyr montert

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Grunnmur og støpt plate på faste masser av sprengstein fra byggeår.
Forstøtningsmur mot vei.
Eiendommen er plassert i svakt skrånende terreng.
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](#)

Lovlighet

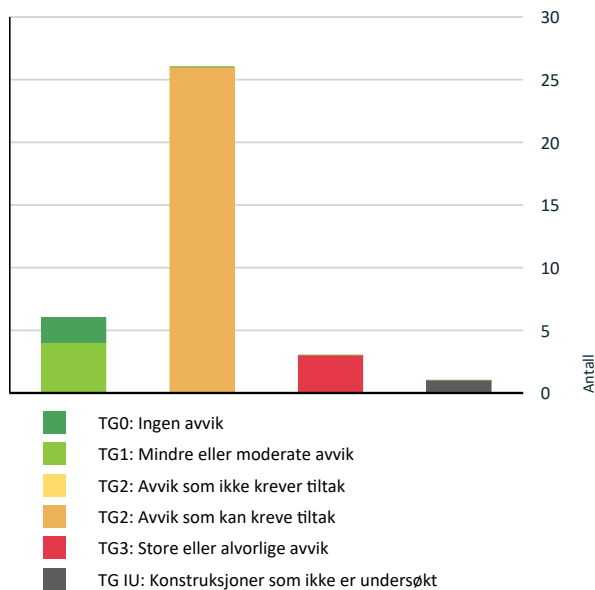
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Bod i 1 etasje omgjort til vindfang med garderobe.

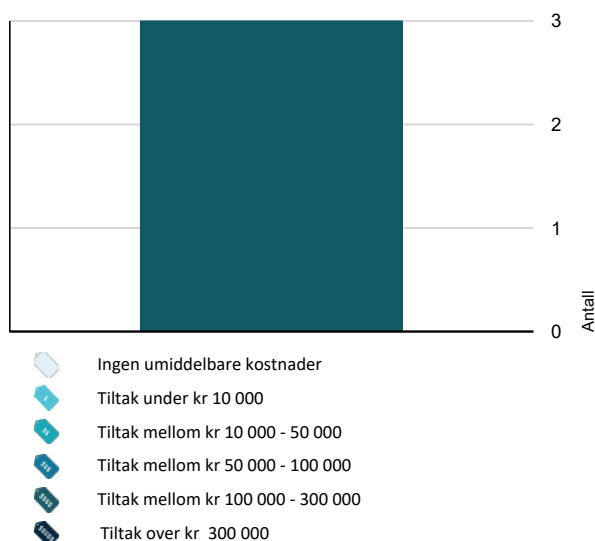
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

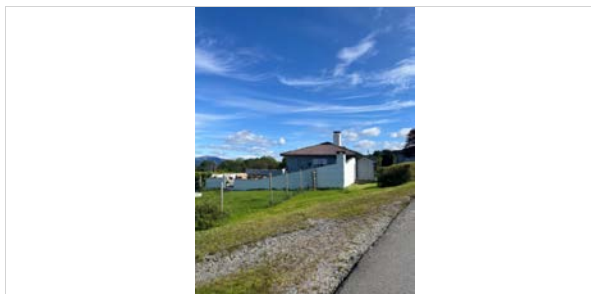
- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1977

Anvendelse

Beboelse

Standard

Enebolig fra 1977 med oppgradert standard etter oppføring.

Vedlikehold

Fremstår normalt vedlikeholdt

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 tekking med takstein og har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut.

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.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.



TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp som er fremstår med noe lokal slitasje
Nedløp ført til bakken og til rør i bakken.

Beslag rundt pipe og luftekanal med noe slitt tildekking.

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

- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt.



TG 2 Veggkonstruksjon

Det er pusset og malt murkonstruksjon og bindingsverk fra byggeår.
Vegger er kledd med stående og liggende trekledning.

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold og lokal oppgradering må påregnes



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak kan ikke utelukkes.



TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass og med varierende slitasjegrad. Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Ytterdør og terrassedør med glassfelt.
Dører er undersøkt for slitasjeegrad, montering og andre mulige avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje i treverk og overganger på ytterdør registrert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og oppgradering på sikt.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Vurdering av avvik:

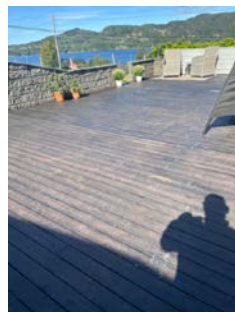
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Slitasje i dekke og rekkverk

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige gulv med ulike overflater, laminat og belegg.
Innvendige vegger og himling med malte plater.
Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.
Innvendige overflater fremstår med varierende slitasjeegrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater fremstår med noe lokal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes oppgradering på sikt

Tilstandsrapport



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik



! TG 2 Radon

Eiendom ligger i område med lav til moderat konsentrasjon og er oppført før krav om radonsperre mot grunn. Det er ikke foretatt radonmålinger.

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

Pusset og malt pipe.
Nyere peisovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart.
Ildfast plate fremfor, feieluke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje i murpuss
Eldre ovn i underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og oppgradering må påregnes



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht fukt og andre avvik i konstruksjon.
Gjelder bodrom i underetasje.
Hulltaking er ikke foretatt grunnet konstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



TG 2 Innvendige trapper

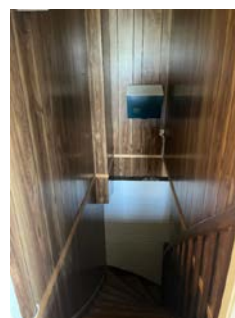
Innvendig trapp er testet og kontrollert.
Det er en heltre trapp fra byggeår med noe bruksslitasje og mangler.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører av ulik type og alder er undersøkt for slitasje, skader og åpne/lukke mekanisme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe lokal slitasje på enkelte innvendige dører

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører fungerer med dette avvik



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Bad i 1 etasje med fliser på gulv, tapet på vegg og malte plater i himling.
Eldre sluk og membran med ukjent utførelse.
Forhøyet dusjnisse hindrer lekkasjevann tilgang til sluk.
Vindu plassert utsatt i våtsonen, naturlig ventilasjon og stråleovn på vegg.
Benkeskap med vask, toalett og nyere dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

Generell teknisk stand medfører at det må påregnes oppgradering på sikt.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales jevnlig tilsyn frem til oppgradering besluttes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtzone



UNDERETASJE > VASKEROM

TO 3 Generell

Vaskerom i underetasje fra byggeår med betong på gulv og vegger.
Eldre sluk uten synlig membran, begrenset fall på gulv, naturlig ventilasjon og uten løsning for tilluft.
Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Rommet er en typisk vaskekjeller slik de normalt ble etablert på byggetidspunktet og har fungert ihht formål.
Dagens krav har andre tilnærminger og forventninger og disse i tillegg til aldri ligger til grunn for avgitt tilstandsgrad.

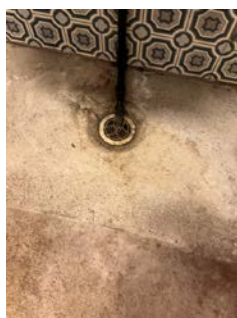
Konsekvens/tiltak

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

Det må dog påregnes oppgradering på sikt og frem til dette anses jevnlig tilsyn og vedlikehold som vesentlige tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke utført hulltaking da våtsonen mot yttervegg og vegger i betong.

UNDERETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Bad i underetasje med fliser på gulv, baderomsplater på vegg og malte plater i himling.
Plastsluk og membran med ukjent utførelse. Slitasje på plater.
Begrenset fall og terskel, mekanisk avtrekk og begrenset tilluft.
Toalett, vask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

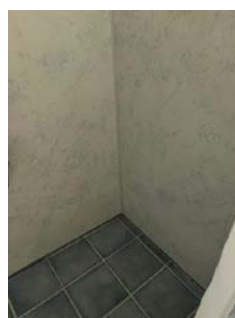
Forventet levetid på bad av denne type er 25 år beroende på bruksbelastning.
Tilstandsgrad er stor grad basert på at forventet brukstid er passert, men kan fortsatt fungere i flere år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig tilsyn frem til oppgradering besluttes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske.
Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

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



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator montert over komfyr på kjøkken.

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



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken i underetasje med profilerte fronter som fremstår med noe bruksslitasje.
Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske.
Komfyr og kjøleskap.

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

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Ventilator montert over komfyr på kjøkken.

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

Kobberrør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast fra byggeår

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Ventilasjon

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad

! TG 1 Varmesentral

Varmepumpe av nyere type.



! TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

200 liter Ozo vv beholder fra 2018 plassert i underetasje.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



⚡ TG 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Anlegget er eldre med noe oppgradering etter Installasjon.

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.

1977

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
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, branntilløp 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? Sjekker 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 sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja **Det ble ikke registrert synlige avvik under befaring, men alle anlegg eldre enn 10 år bør ha en uavhengig kontroll.**

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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 forenklede 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.

Brannslukningsutstyr montert

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.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Opprinnelig drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redreting rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe slitasje i murpuss

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes

! TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur mot vei.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold må påregnes.

! TG 0 Terrengforhold

Eiendommen er plassert i svakt skrånende terreng.

! 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

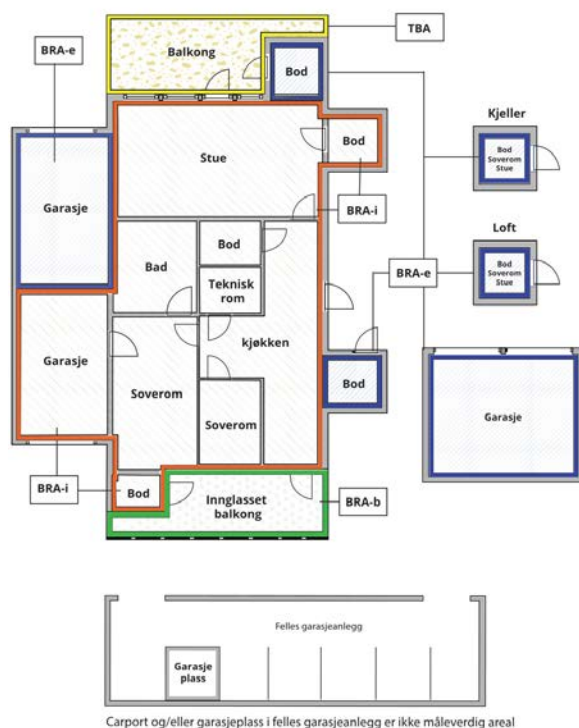
Hva er måleverdig areal?

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 garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	103			103	78
Underetasje	86			86	
SUM	189				78
SUM BRA	189				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Vindfang, Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Trapperom, Stue, Kjøkken, Vindfang 2		
Underetasje	Trapperom, Bod, Vaskerom, Vindfang, Gang, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom, Bod 2		

Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befarings.

De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt BRA.

1 etasje:

Vindfang: 3,5

Gang: 5,1

Bad: 4,2

Trapperom: 1,9

Stue: 42,9

Kjøkken: 11,8

Vindfang 2: 5,6

Soverom 1: 11,4

Soverom 2: 7,6

Soverom 3: 6,9

Underetasje:

Trapperom: 7,6

Bod: 6,5

Vaskerom: 7,0

Vindfang: 1,8

Gang: 8,6

Bad: 6,2

Kjøkken: 7,0

Stue: 21,5

Soverom 8,7

Bod: 5,7

Bod: 2,8

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bod i 1 etasje omgjort til vindfang med garderobe.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dør mellom trapperom og leilighet tilfredsstiller ikke dagens brannkrav.

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)
Enebolig	174	15
Kommentar		
Enebolig	To gjennomgående, deretter på rom.	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2025	Morten Soltvedt	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4630 OSTERØY	129	127		0	909 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Prestabakken 8

Hjemmelshaver

Abbedissen Camilla Larsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med landlig beliggenhet i naturskjønt område.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsløsning via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i område med spredt boligbygging.

Om tomten

Tomten er skrånende, opparbeidet med murer, uteplass og tilkomstveier.

Siste hjemmelsovergang

År

2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.08.2025	Mottatt	Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	21.08.2025	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	21.08.2025	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Tidligere takst	04.10.2022	Mottatt	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks og retningslinjer. Befaringen ble utført alene med overlevert nøkkel. Alle opplysninger knyttet til oppgraderinger i boligen er hentet fra mottatt egenerklæring, og kontrollert av eier i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

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

Takstrapporten er utført i henhold til ny forskrift.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Åsane	
Oppdragsnr.	
1501250210	

Selger 1 navn
Camilla Larsen Abbedissen

Gateadresse	
Prestabakken 8	

Poststed	Postnr
VALESTRANDSFOSSEN	5281

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1501250210

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har vært en lekkasje rundt pipe. Denne er tettet

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sokkel leilighet med egen strømmåler og egen inngang.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har husnummer Prestabakken 10

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Garasje eies sammen med nabo. Ikke strøm i garasje.

Document reference: 1501250210

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1501250210

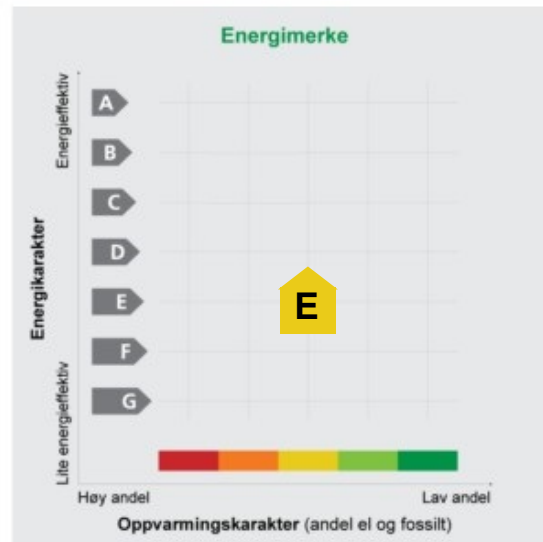
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Camilla Larsen	5c7af9f977cb5f84a73b24	26.08.2025	Signer authenticated by
Abbedissen	8f26394ff32cdecc50	10:41:41 UTC	One time code

Document reference: 1501250210

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

Adresse	Prestabakken 8
Postnr	5281
Sted	VALESTRANDSFOSSEN
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	129
Bnr.	127
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	175860495
Bolignr.	H0101
Merkenr.	1f86a8c8-e0ec-4dbc-8f11-a9f133c453f2
Dato.	01 Oct 2022

Innmeldt av *****



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

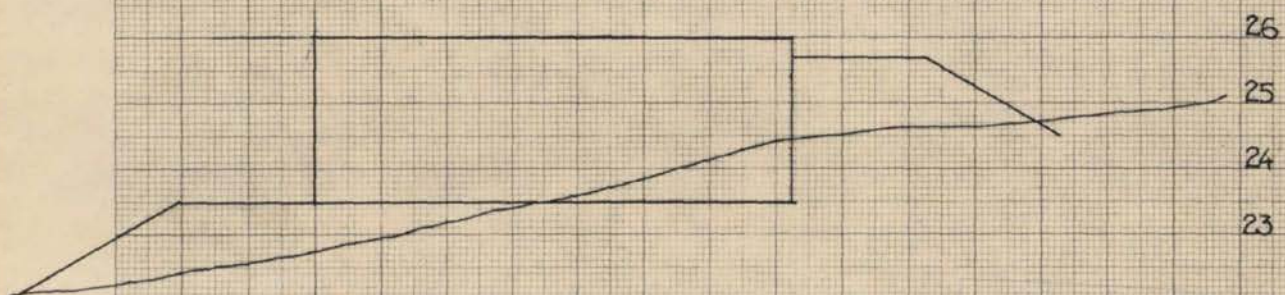
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

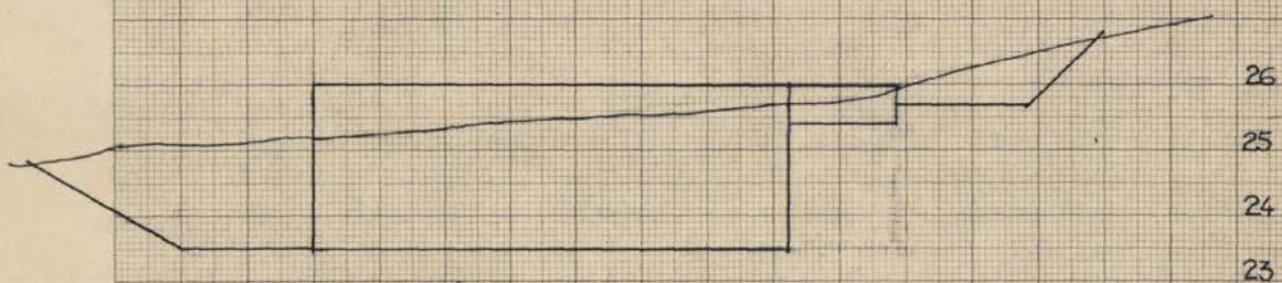
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

PROFIL I



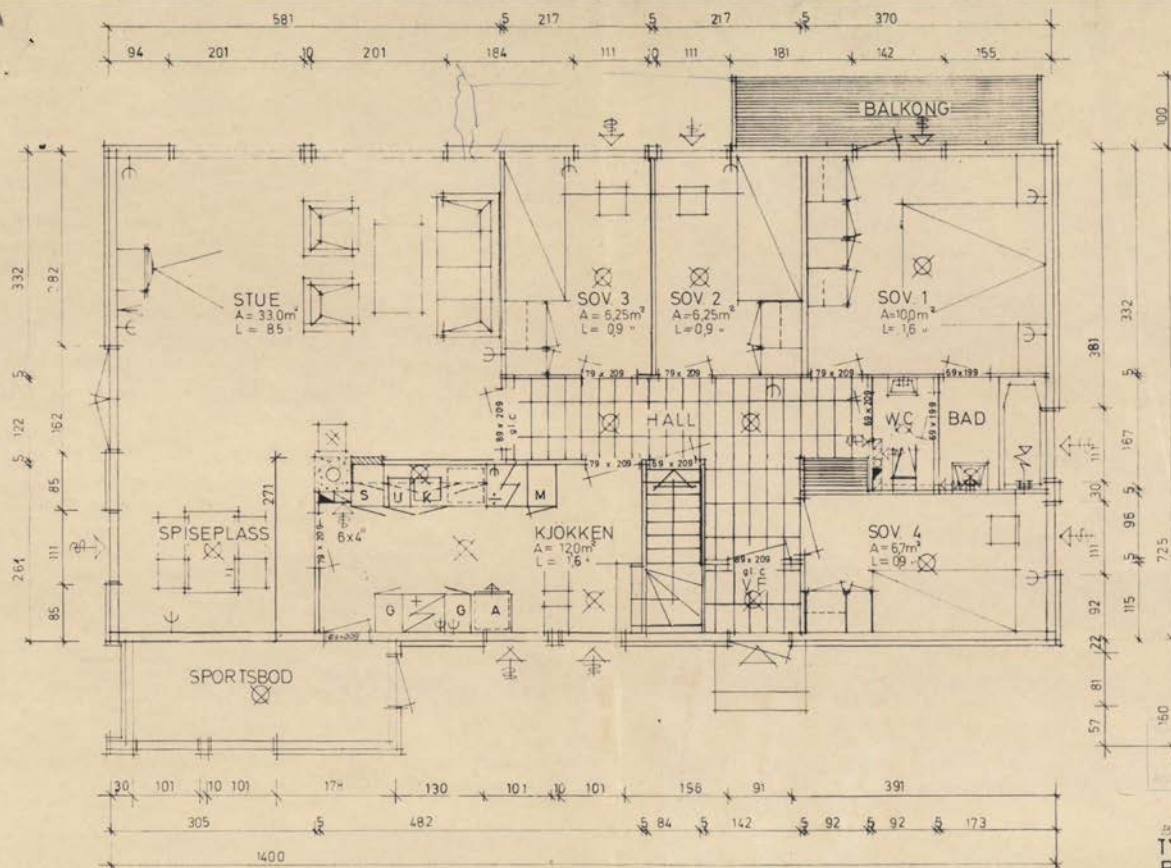
19. 08. 75
503

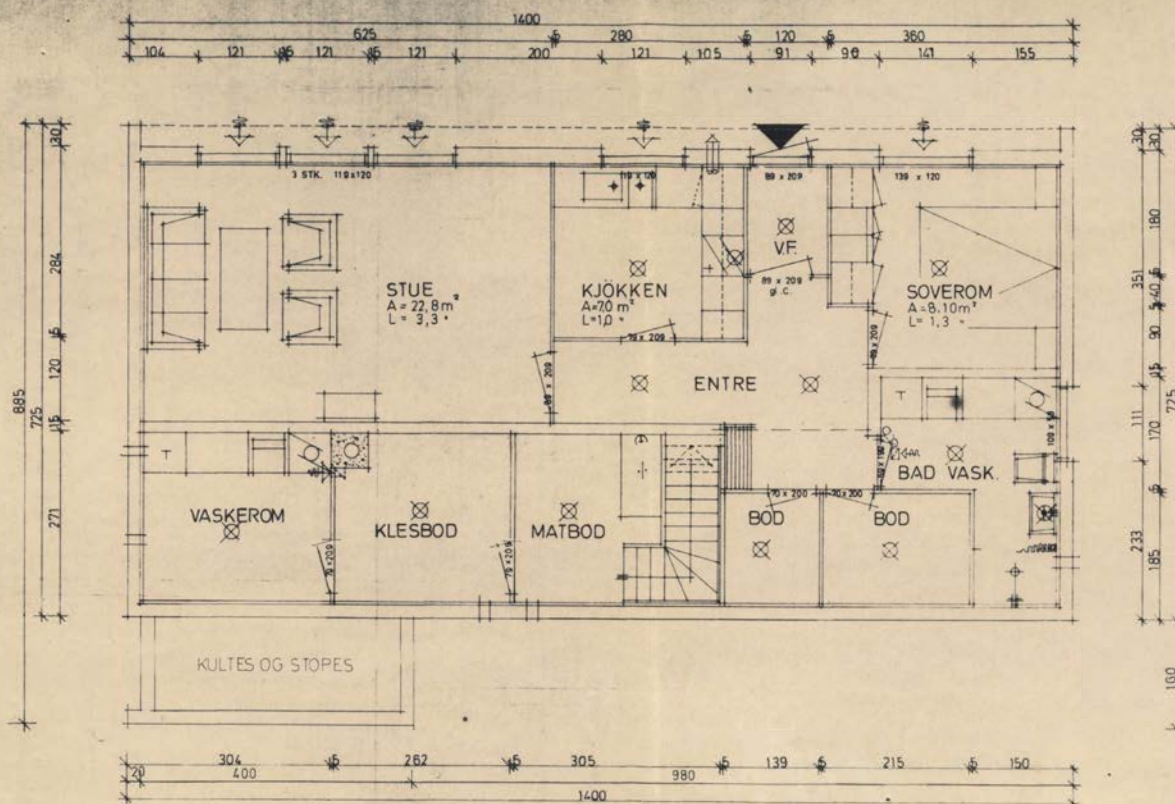
PROFIL II



TERRENGPROFILER
OK. GR.M KT. 26.0
M= 1:100

BERNT H. EIDE
18.6.75





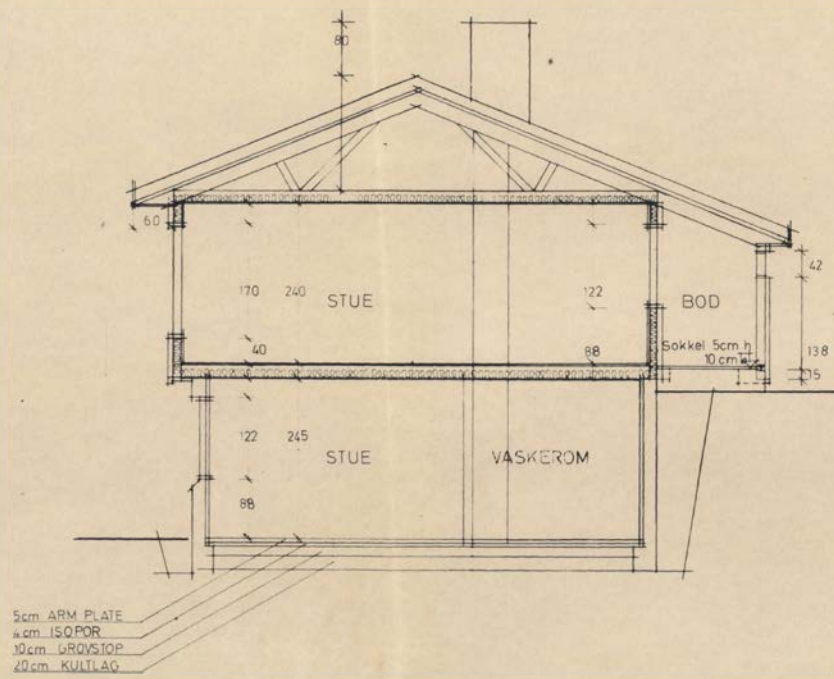
ALLE MÅL PÅ VINDER OG DØRER ER SNEKKERMÅL
 DET MÅ BEREGNES KLARING

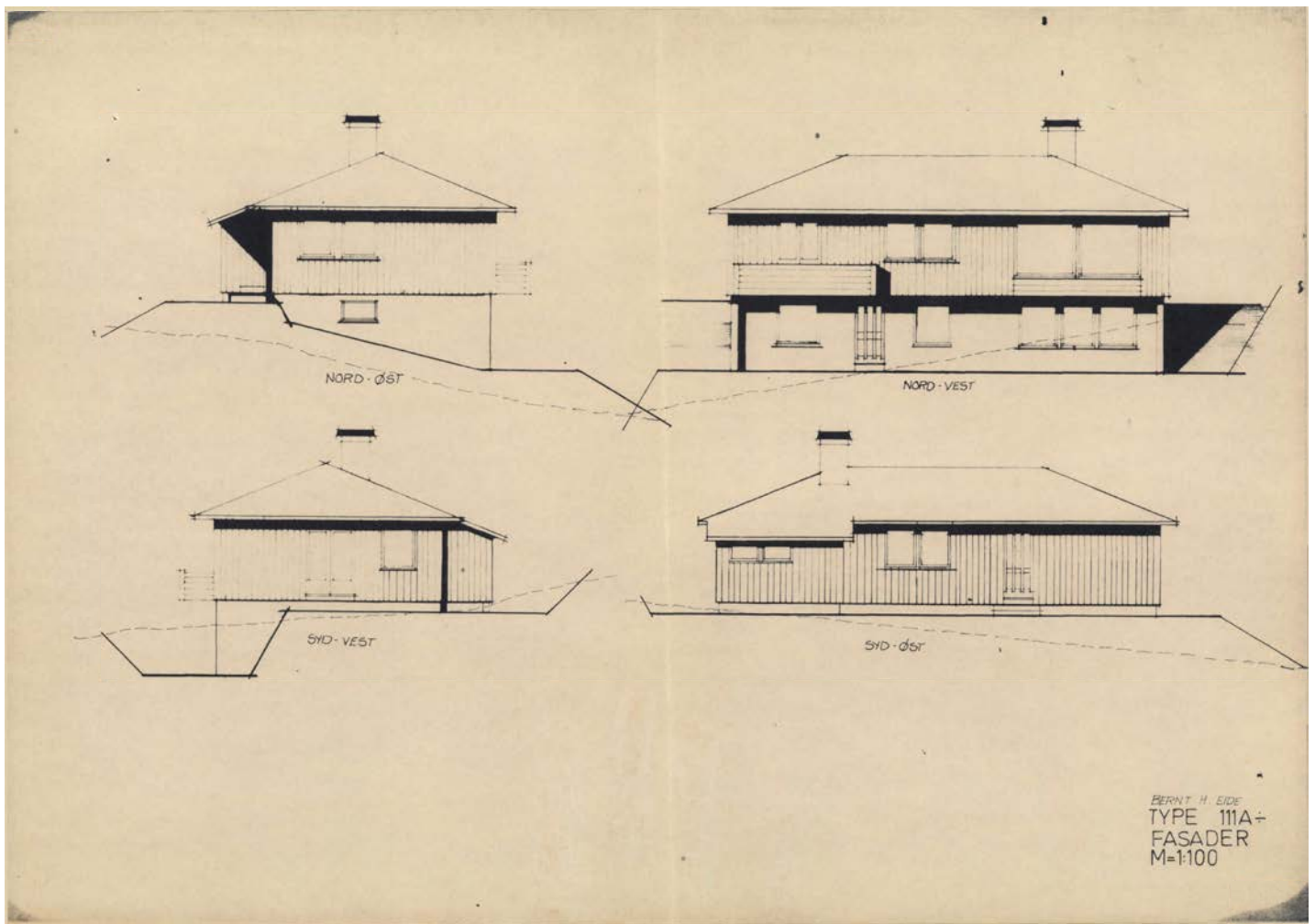
BRØVIKHUS
 TYPE 111A

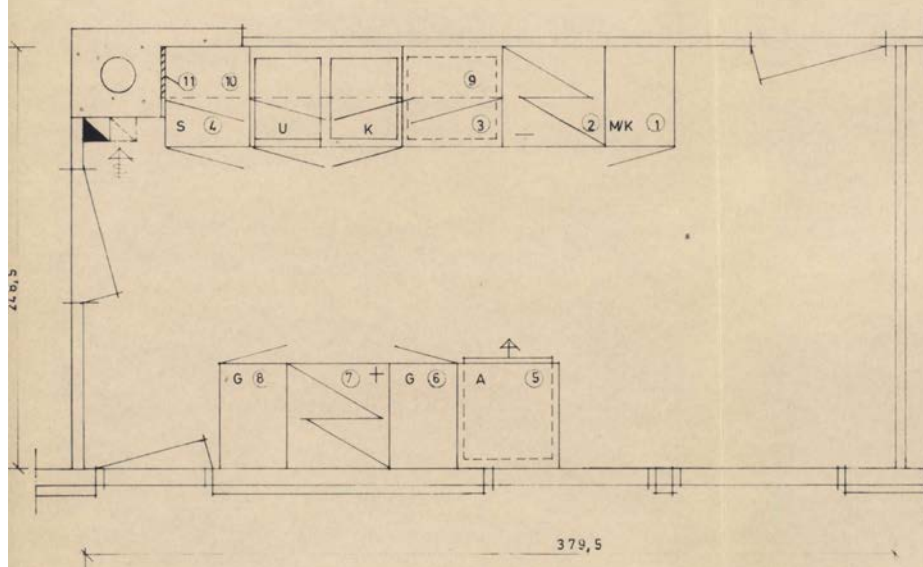
BERNT H. EIDE

KJELLERPLAN
 M. 1:50

Denne tegning kan kun benyttes i forbindelse med materialleveranse fra firma AKSEL BRUVIK







- | | | |
|----|------------------------------|-----------|
| 1 | MAT/KOSTESKAP | 40 CM H |
| 2 | PLASS FOR KJØLESKAP | 60 CM |
| 3 | OPP. BENK M/PLASS FOR MASKIN | 150 CM HV |
| 4 | SKUFFESEKSJON | 90 CM V |
| 5 | ARB. PLATE M/GLIDELISTER | 60 CM |
| 6 | GRYTESKAP | 40 CM V |
| 7 | PLASS FOR KOMFYR | 60 CM |
| 8 | GRYTESKAP | 40 CM H |
| 9 | OVERSKAP | 150 CMVH |
| 10 | OVERSKAP | 50 CM V |
| 11 | FORING OVERSKAP | 2 CM |

BENKEPLATE : 1/52, 1/100, 1/40

BRUVIKHUS
TYPE 111 A

BERNT H. EIDE

PLAN STANDER
KJØKKEN
M: 1 : 20

Denne tegning kan kun benyttes i forbindelse med materialleveranse fra firma AKSEL BRUVIK

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune KNR GNR BNR FNR SNR
Osterøy 4630 - 129 / 127 / 0 / 0


Nøyaktighet (standardavvik)

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

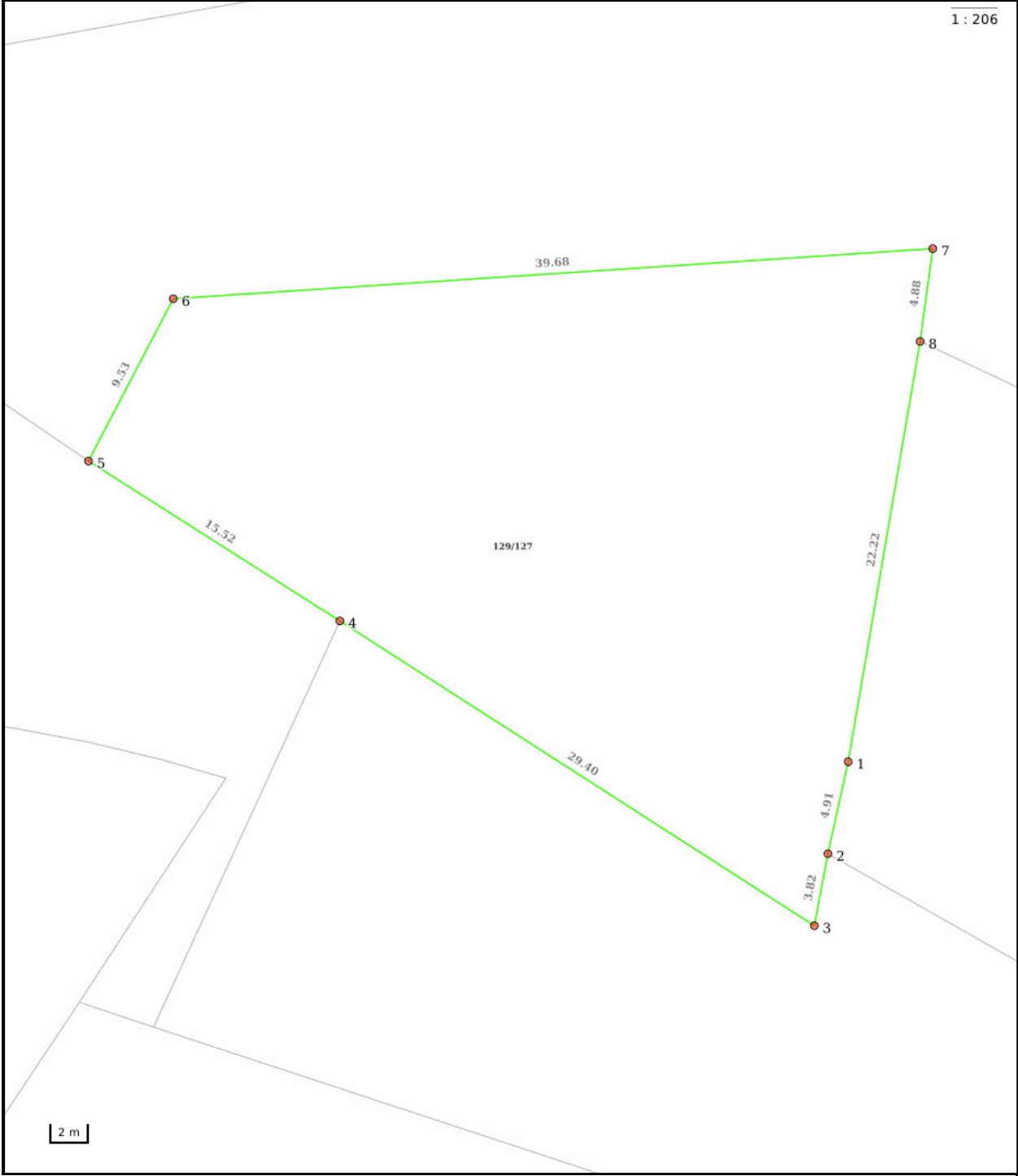
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
-- Veikant	 Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater**Areal:** 909,00m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 717 504,82	299 757,14	4,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Bolt
2	6 717 499,95	299 756,52	3,82m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Bolt
3	6 717 496,14	299 756,16	29,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 717 509,71	299 730,08	15,52m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 717 516,81	299 716,28	9,53m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 717 525,63	299 719,90	39,68m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 717 531,85	299 759,09	4,88m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 717 526,97	299 758,86	22,22m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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

Kommune: 4630 Osterøy

Eiendom: 4630/129/127/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

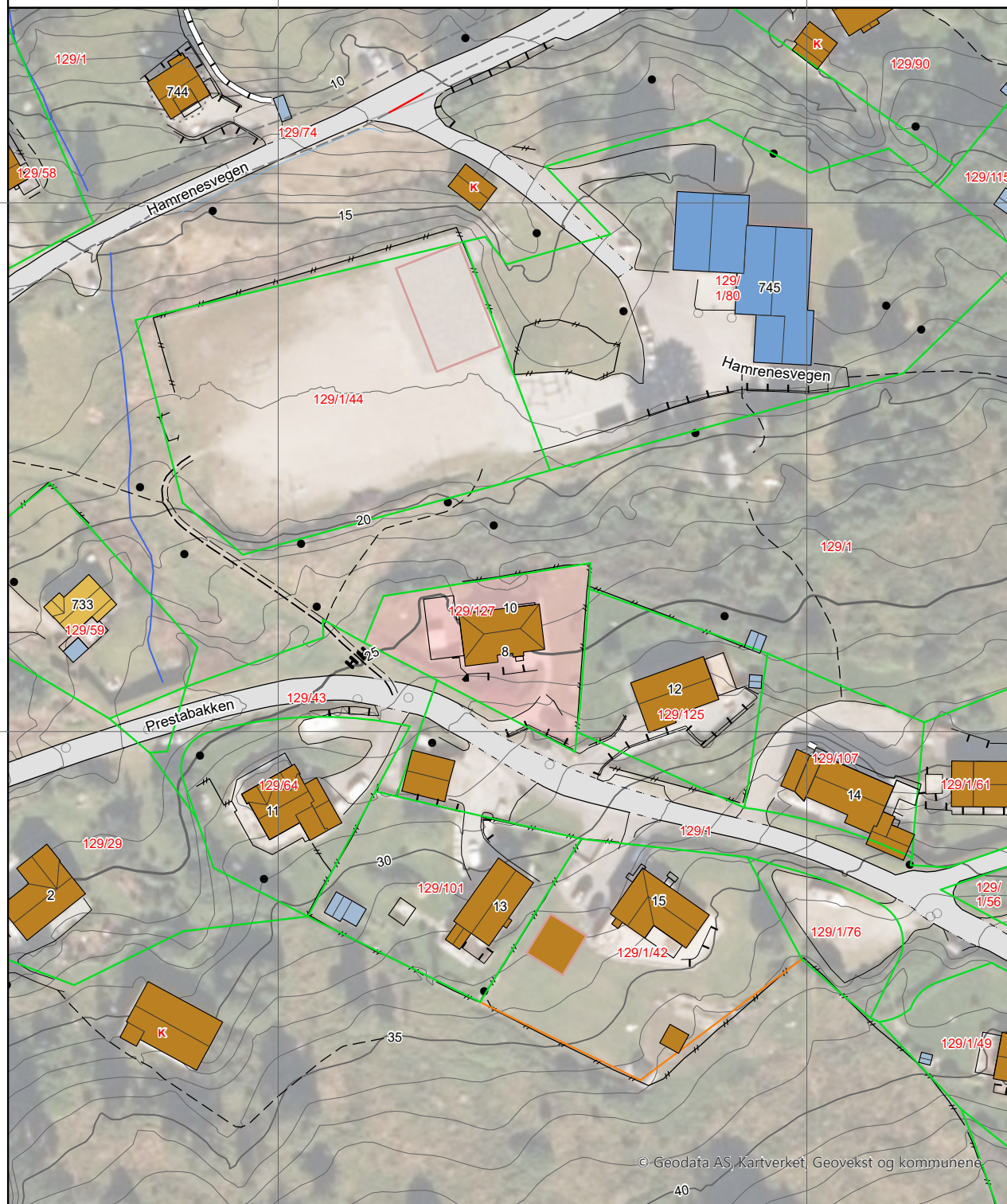
..... Fiktiv grenselinje

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 18.8.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m

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

Kommune: 4630 Osterøy

Eiendom: 4630/129/127/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

— Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

— Teigdelelinje

— Punktfeste



Dato: 18.8.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	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

Prestabakken 8

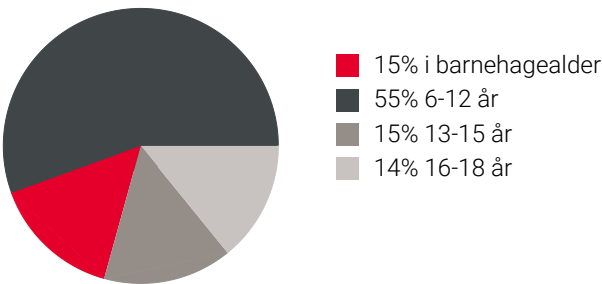
Offentlig transport

🚶 Hamre byggefelt Linje 901	2 min 🚶 0.2 km
🚆 Arna stasjon Linje F4, L4, R40	27 min 🚆 27.5 km
✈ Bergen Flesland	55 min 🚆

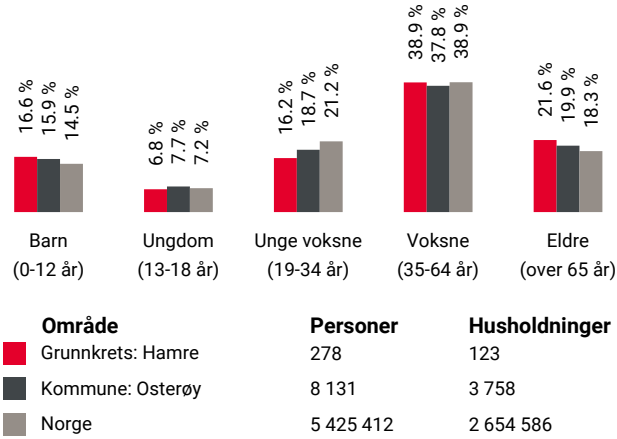
Skoler

Valestrand skule (1-7 kl.) 251 elever, 14 klasser	8 min 🚶 8.3 km
Hjellvik Montessoriskule (1-7 kl.) 58 elever, 3 klasser	10 min 🚶 10 km
Danielsen ungdomsskule Osterøy (8-10 ... 90 elever, 6 klasser	8 min 🚶 8.2 km
Osterøy ungdomsskule (8-10 kl.) 241 elever, 18 klasser	16 min 🚶 15.4 km
Osterøy vidaregåande skule 123 elever, 9 klasser	17 min 🚶 15.6 km
Arna vidaregåande skole 200 elever	30 min 🚶 28.7 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

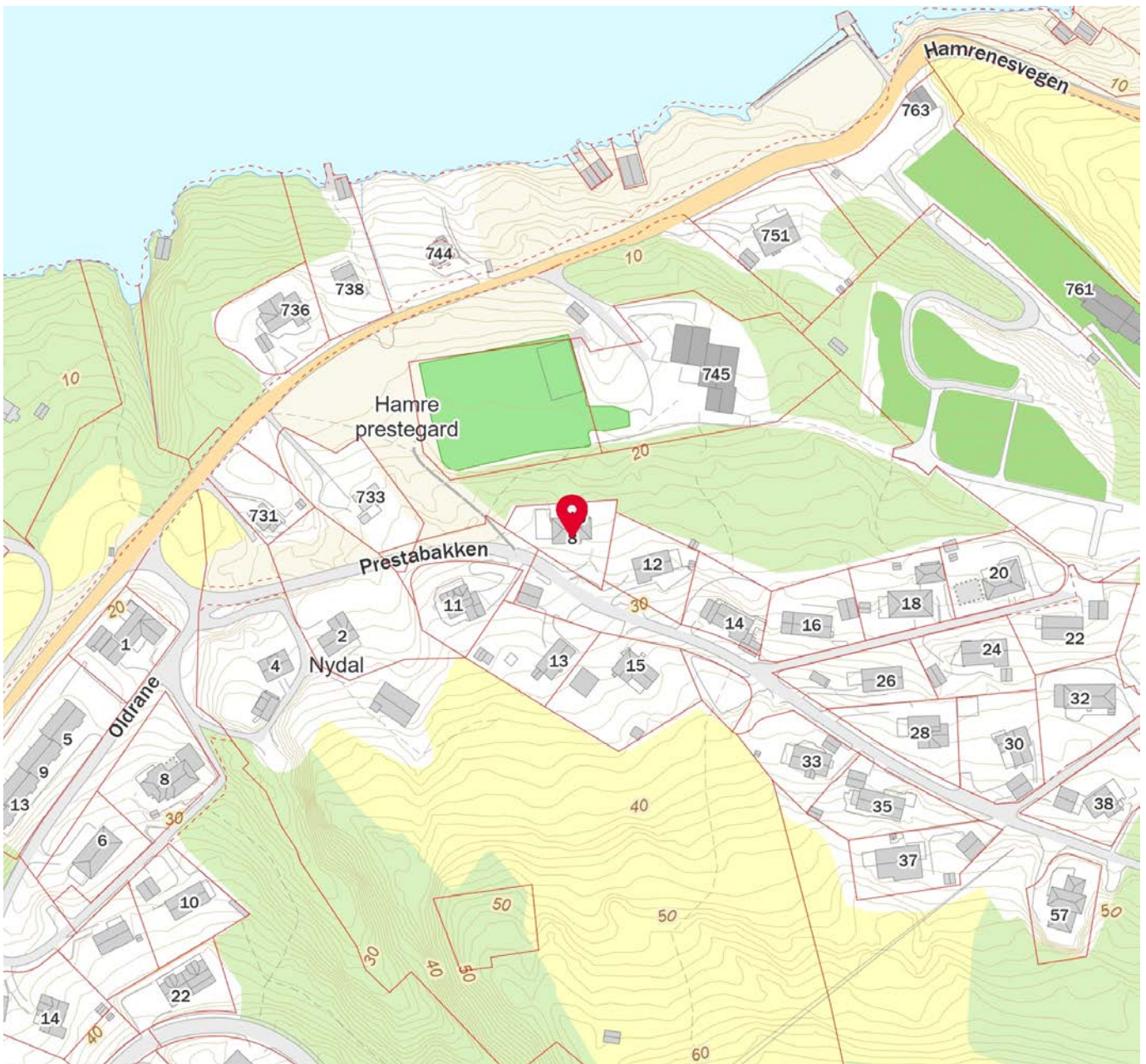
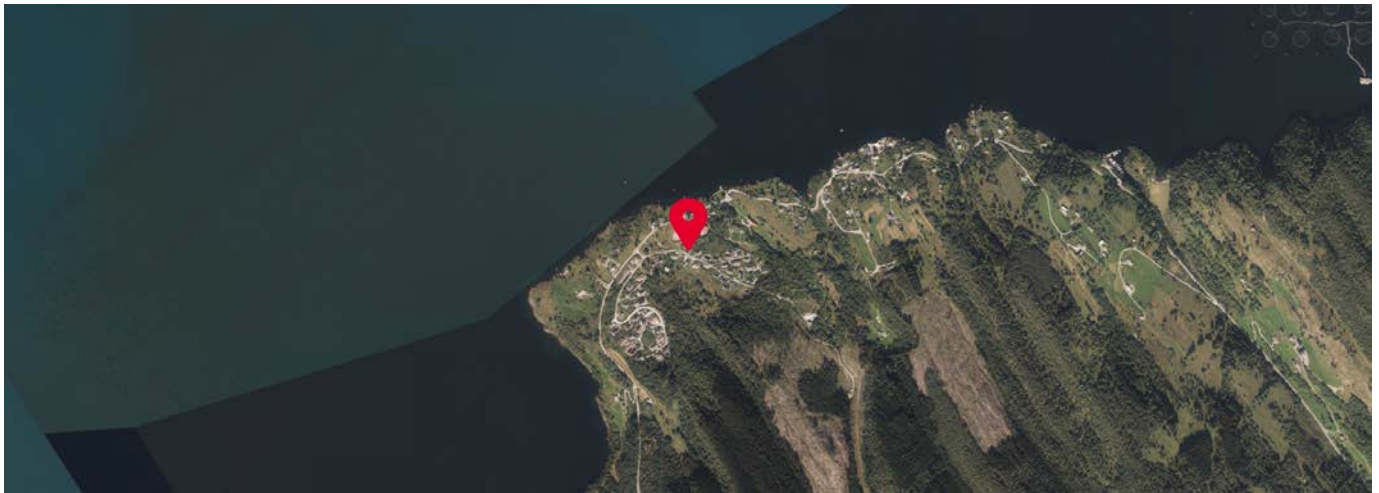
Valestrand barnehage (1-5 år) 30 barn	9 min 🚶 7.5 km
Reppen barnehage (1-5 år) 69 barn	9 min 🚶 7.6 km
Hauge barnehage (1-5 år) 76 barn	11 min 🚶 10.7 km

Dagligvare

Coop Extra Valestrand Post i butikk, PostNord	8 min 🚶 8.5 km
Coop Extra Lonevåg Post i butikk, PostNord	15 min 🚶 14.6 km

Sport

🏃 Valestrand skule aktivitetssal Aktivitetshall	8 min 🚶 8.3 km
🏃 Haldorsvika, Valestrandsfossen-ballbi... Ballspill	8 min 🚶 8.2 km
🏃 MOVA Osterøy	16 min 🚶
🏃 Aktiv365 Arna	31 min 🚶





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Prestabakken 8
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Hagen

Telefon: 995 40 596
E-post: marius.hagen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre