

An aerial photograph of a property in Valestrandfossen, Norway. The property is a large, flat, light-colored area, possibly a former field or construction site, surrounded by trees and some buildings. In the background, there is a large body of water (a fjord) and a town built into a valley. A red location pin icon with a white house symbol is placed over the property. The sky is overcast.

aktiv.

4630-145/57/0/0 , 5281 VALESTRANDSFOSSEN

**Sjelden mulighet til å sikre seg
den siste tomten på toppen av
Åsen! | Nydelig utsikt og
fantastiske solforhold**



Eiendomsmegler / Partner

Aleksander Lenning

Mobil 916 50 495

E-post aleksander.lenning@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 590 000,-
Omkostn.: Kr 41 140,-
Total ink omk.: Kr 1 631 140,-
Selger: Sondre Harstad Indrebø

Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet

Tomtstr.: 812.1 kvm
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 145, bnr. 57
Oppdragsnr.: 1503260020

Sjelden mulighet til å sikre seg den siste tomten på toppen av Åsen! I Nydelig utsikt og

Aktiv Eiendomsmegling v/ Aleksander Lenning har gleden av å presentere denne flotte boligtomten på Åsen!

Eiendommen har en svært attraktiv beliggenhet på toppen av Åsen i enden av en blindvei. Dette er et av de mest ettertraktede boligområdene på Osterøy! Her bor du sentralt og hyggelig til på Valestrand, omgitt av naturskjønne omgivelser med flotte solforhold og utsikt over Sjøfjorden mot Breistein. Området er kjent for sin rolige atmosfære og gode bomiljø, samtidig som du har nærhet til både servicetilbud, skole og barnehager.

Kort om tomten:

- Siste boligtomten igjen på toppen av Åsen
- Nydelig utsikt
- Fantastiske solforhold med sør-vestvendt beliggenhet
- Usjenert beliggenhet
- Bilvei helt til tomten
- Ingen gjennomgangstrafikk

Ta kontakt med megler for visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	32
Budskjema	40

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

812.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomtestørrelse er innhentet fra matrikkel.

Beliggenhet

Eiendommen har en svært attraktiv beliggenhet på Åsen i Valestrand, et av de mest ettertraktede boligområdene på Osterøy. Her bor du sentralt og hyggelig til på Valestrand, omgitt av naturskjønne omgivelser med flotte solforhold og utsikt over Sørfjorden mot Breistein. Området er kjent for sin rolige atmosfære og gode bomiljø, samtidig som du har nærhet til både servicetilbud, skole og barnehager.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt med Extra Valestrand like i nærheten, i tillegg til koselige Eides kafe og handleri ved fergekaiaen. For et større utvalg av butikker og servicetilbud ligger kommunesenteret Lonevåg kun ca. 10 minutters kjøring unna, med blant annet Rema 1000, Europris og Extra. Videre gir fergeforbindelsen fra Valestrand enkel og rask tilgang til fastlandet, hvor du når Breistein på rundt 10 minutter og videre kan ta turen til Åsane Storsenter med et bredt utvalg av butikker, kultur- og servicetilbud. Fergen Ole Bull har hyppige avganger og gode korrespondanser med buss.

Beliggenheten passer svært godt for barnefamilier. På Valestrand finnes to barnehager, samt barneskole og Danielsen Ungdomsskole innen gangavstand fra eiendommen. Idrettsanlegget ved skolen er et naturlig samlingspunkt i bygden, og her kan man følge alt fra barneidrett til lokale fotballkamper i et engasjert og inkluderende nærmiljø.

For den aktive byr området på et rikt tilbud av tur- og fritidsmuligheter. Flotte turstier til både sjø og fjell ligger rett utenfor døren, og nærområdet har flere rekreasjonsområder som egner seg godt året rundt. Organisert idrett og trening finner du blant annet ved

Furubakken kunstgress, Osterøyhallen og MOVA Osterøy. En populær utflukt er Hjellvik, med idrettsplass, sandvolleyballbane og badestrand, samt kulturelle opplevelser ved Bullahuset - Ole Bulls historiske hjem.

Fra eiendommen tar det ca. 18 minutter til Åsane og rundt 30 minutter til Bergen sentrum med bil og ferge. Samlet sett byr beliggenheten på en sjelden kombinasjon av sentralitet, naturskjønne omgivelser, gode oppvekstvilkår og enkel adkomst til både fastlandet og Bergen.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler i nærheten:

- Valestrand skule (1-7 kl.)
- Danielsen ungdomsskule Osterøy (8-10)
- Osterøy ungdomsskule (8-10 kl.)
- Osterøy videregående skule
- Arna videregående skole

Barnehager i nærheten:

- Valestrand barnehage (1-5 år)
- Reppen barnehage (1-5 år)
- Hauge barnehage (1-5 år)

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 590 000

Omkostninger kjøper

1 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

39 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

41 140 (Omkostninger totalt)

58 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

60 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 631 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 648 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 650 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Ved påkobling til offentlig vann- og avløpsledninger vil det påløpe kommunale avgifter knyttet til dette. Ved oppføring av bolig vil det påløpe kommunale avgifter knyttet til renovasjon, feiing/tilsyn m.m.

Det gjøres oppmerksom på at renovasjon vil bli levert av den eksterne leverandøren BIR, og derav fakturert direkte fra dem.

Formuesverdi primærbolig

Kr 552 000 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Skatteetaten.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 145, bruksnummer 57 i Osterøy kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4630/145/57:

27.01.2026 - Dokumentnr: 96587 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Bergen Sentrum AS

Org.nr: 993 404 020

Elektronisk innsendt

14.12.1955 - Dokumentnr: 4872 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4630 Gnr:145 Bnr:7

15.07.2008 - Dokumentnr: 584477 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 690280 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1253 Gnr:145 Bnr:57

03.09.2018 - Dokumentnr: 1216881 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4630 Gnr:145 Bnr:7

Rettighet hefter i: Knr:4630 Gnr:145 Bnr:145
Rettighet hefter i: Knr:4630 Gnr:145 Bnr:146
Gjelder denne registerenheten med flere

Vei, vann og avløp

Eiendommen er ikke tilkoblet vann og avløp.

Eiendommen har tilkomst via privat vei. Tinglyst veirett følger vedlagt i salgsoppgaven.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplanen sin arealdel for Osterøy kommune 2011-2023.

Arealformålet på eiendommen er bustad-område.

Kommuneplanen sin arealdel 2025-2035 er under behandling. I planforslaget er arealformålet boligbebyggelse.

Vedlagt i salgsoppgaven følger relevante bestemmelser for bolig i kommuneplanens arealdel 2011-2023 og planforslaget.

Fullverdig planbestemmelser kan tilsendes ved forespørsel.

Legalpant

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

Konsesjon

Tomten er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Konsesjonsfrihet er betinget av at tomten blir bebygd innen fem år. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med vedlegg 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. 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.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

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 (1) fravikes, og hvorvidt et arealavvik karakteriseres som en mangel, vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7 900,- og oppgjørshonorar kr 7 990,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Aleksander Lenning
Eiendomsmegler / Partner
aleksander.lenning@aktiv.no
Tlf: 916 50 495

Ansvarlig megler bistås av

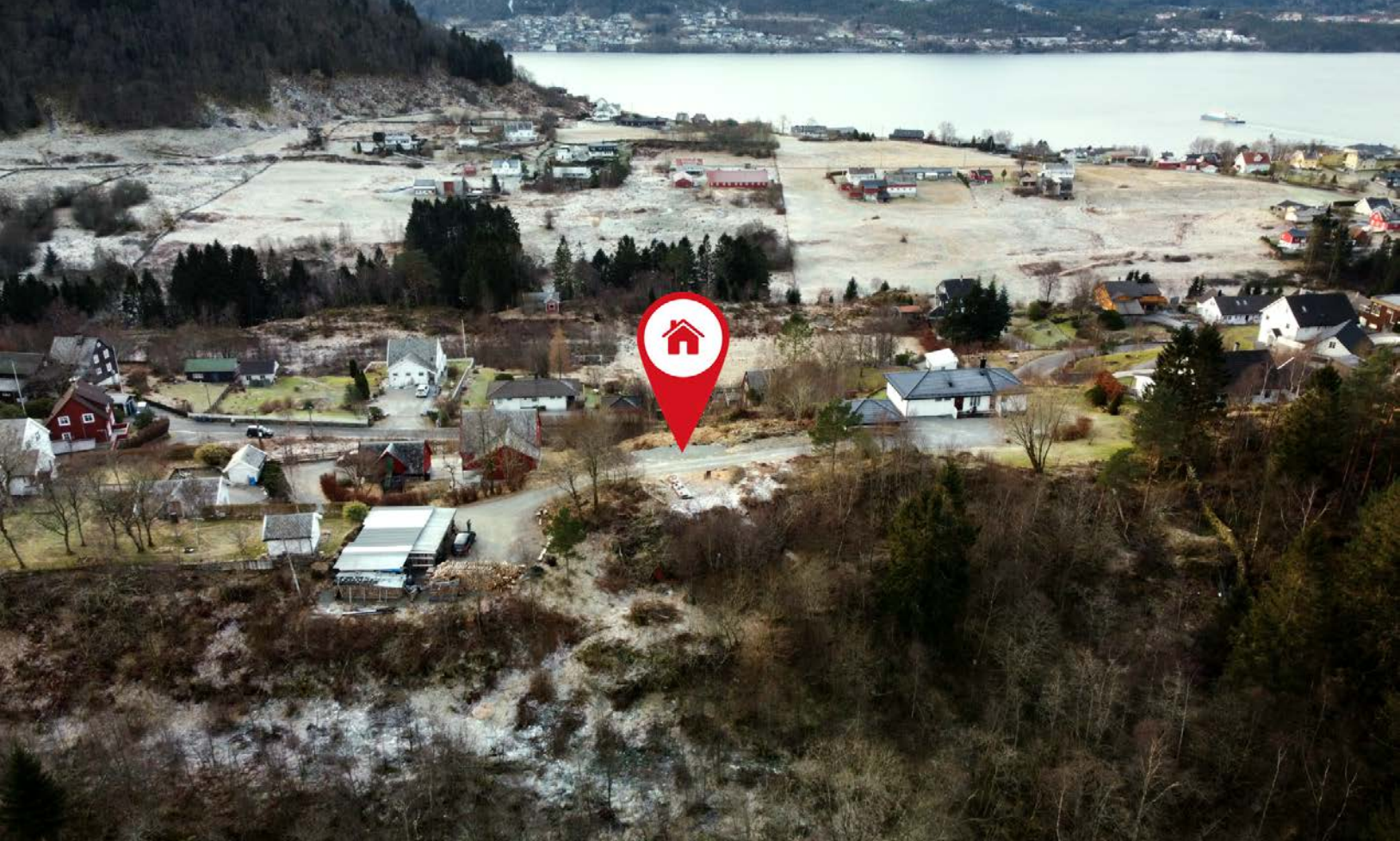
Aleksander Lenning
Eiendomsmegler / Partner
aleksander.lenning@aktiv.no
Tlf: 916 50 495

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993 404 020
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Salgsoppgavedato

03.03.2026







Vedlegg



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Kurt Indrebø

Sondre Harstad Indrebø

Boligen

5281 VALESTRANDSFOSSEN

4630-145/57/0/0

- ♦ Selger har kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Drenering og tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det er vann- eller avløpsledninger på tomten?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er elektrisk anlegg tilknyttet tomten?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer, godkjenninger og pålegg

5. Vet du om tomten har blitt endret eller fylt ut, enten av deg eller tidligere eier?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Det er planert en liten parkeringsplass uten nevneverdige terrengforandringer under 1 m Ikke søknadspliktig så vidt meg bekjent.

6. Vet du om alle søknadspliktige arbeid er utført av faglærte?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om bruken av tomten eller området rundt kan bli endret av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det mangler godkjent søknad for utført arbeid på tomten, eller om søknad er avslått?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til tomten?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre relevante opplysninger



11. Vet du om tomten har skadedyr, forekomst av radon, har vært brukt som søppelfylling, eller har fjell under bakken?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det finnes oljetank på tomten?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for tomten?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om sameiet, laget, velforeningen eller du selv er involvert i uenigheter eller konflikter rundt tomten?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er gjort private avtaler med naboer i området som kjøper bør vite om?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøper?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Er det noe annet ved tomten som det kan være viktig for kjøper å vite om?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Har du andre opplysninger om tomten, utover det du allerede har svart?

♦ **Ja**

Det ene grense punktet er løst.tomten er oppmålt og har gps koordinater, men et grense punkt er løsnet.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 145, Bruksnr 57 **Kommune:** 4630 Osterøy

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Vonheim 1	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	14.12.1955	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	812,1 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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 eiendomsutskrift 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 Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	26.11.2024	Avgiver 4630/145/136	-601,0
	Matrikkelført:	26.11.2024	Berørt 4630/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt 4630/145/7	0,0
			Berørt 4630/145/38	0,0
			Berørt 4630/145/57	0,0
			Berørt 4630/145/105	0,0
			Berørt 4630/145/148	0,0
			Mottaker 4630/145/147	601,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	07.03.2022	Avgiver 4630/145/136	-601,0
	Matrikkelført:	07.03.2022	Berørt 4630/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt 4630/145/7	0,0
			Berørt 4630/145/38	0,0
			Berørt 4630/145/57	0,0
			Berørt 4630/145/105	0,0
			Mottaker 4630/145/147	601,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	07.03.2022	Berørt 4630/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	07.03.2022	Berørt 4630/145/7	0,0
			Berørt 4630/145/38	0,0
			Berørt 4630/145/57	0,0
			Berørt 4630/145/136	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker 4630/145/57	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020		
Oppmålingsforretning	Forretning:	29.05.2019	Avgiver 4630/145/7	-2 821,3
	Matrikkelført:	10.07.2019	Berørt 4630/145/38	0,0
			Berørt 4630/145/48	0,0
			Berørt 4630/145/57	0,0
			Berørt 4630/145/105	0,0
			Berørt 4630/146/84	0,0
			Mottaker 4630/145/145	2 821,3
Oppmålingsforretning	Forretning:	29.05.2019	Berørt 4630/137/5	0,0
	Matrikkelført:	10.07.2019	Berørt 4630/145/7	0,0
			Berørt 4630/145/38	0,0
			Berørt 4630/145/48	0,0
			Berørt 4630/145/57	0,0
			Berørt 4630/145/105	0,0
			Berørt 4630/146/84	0,0
			Berørt 4630/146/86	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	19.05.2008	Avgiver 4630/145/7	-2 280,9
	Matrikkelført:	17.07.2008	Berørt 1253/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt 4630/145/38	0,0
			Berørt 4630/145/57	0,0
			Berørt 4630/145/105	0,0
			Mottaker 4630/145/136	1 955,0
Kartforretning med grensejustering	Forretning:	19.05.2008	Avgiver 4630/145/38	-45,0
	Matrikkelført:	17.07.2008	Berørt 4630/145/57	0,0
			Mottaker 4630/145/7	45,0
Kartforretning med grensejustering	Forretning:	19.05.2008	Avgiver 4630/145/57	-31,2
	Matrikkelført:	17.07.2008	Berørt 4630/145/38	0,0
			Berørt 4630/145/105	0,0
			Mottaker 4630/145/7	31,2
Annen forretningstype	Forretning:	19.05.2008	Berørt 4630/145/7	0,0
	Matrikkelført:	17.07.2008	Berørt 4630/145/38	0,0
			Berørt 4630/145/57	0,0
			Berørt 4630/145/105	0,0
Skylddeling	Forretning:	14.12.1955	Avgiver 4630/145/7	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker 4630/145/57	0,0

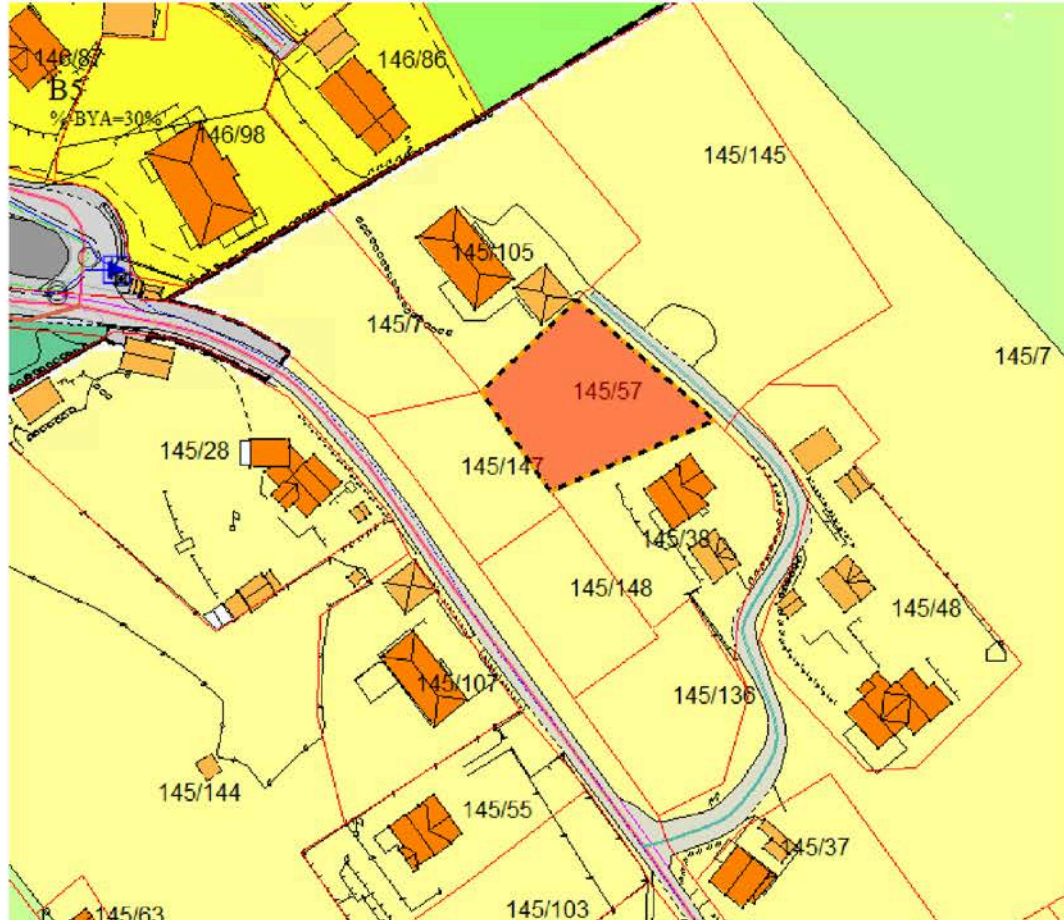
Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.

Utsnitt av plan for eigedom gbnr 145/57

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

Utsnitt av eigedomen i Kommuneplanen sin arealdel 2011-2023:



Figur 1 Målestokk 1:1000 – eigedom markert i raudt

2. BYGG OG ANLEGG

Bustad

- 2.1 Føremålet er byggjeområde for bustad med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, veg, parkering og anna fellesareal (PBL § 11-7, nr. 1).
- 2.2 Gode avkjørsler /kryss med ev. busslommer og fortau/gang- og sykkelveg skal vere opparbeidd og godkjend før nye bustadfelt vert tekne i bruk (PBL § 11-9 nr. 4).
- 2.3 Reguleringsplanar for bustadområde skal innehalde rekkefølgjekrav som sikrar at leikeplassar er opparbeidd og ferdigstilte før det kan gjevast bruksløyve for bustader. Med dokumentert ferdigstilt leikeplass meinast område som er tilrettelagde med leikeapparat og liknande og som er klart til bruk, jf. 2,5 under (PBL § 11-9 nr. 4).
- 2.4 Tilkomstvegar mellom bustader og leikeplassar skal vere trafikksikre og universelt utforma (PBL § 11-9 nr. 5).
- 2.5 Leikeareal skal vere store nok og eigna for leik og opphald heile året. Dei skal kunne nyttast av ulike aldersgrupper og sikre samhandling mellom barn, unge og vaksne. Områda skal vera sikra og skjerma mot støy, forureining, trafikkfare og annan helsefare. Areal med støynivå over 55 dB (A) og areal sett av til køyreveg, parkering eller fareområde skal ikkje reknast som leikeareal. Arealet skal som hovudregel ikkje vere brattare enn 1:3 og ikkje smalare enn 10 meter. Brattare eller smalare areal må ha særskilde kvalitetar, som til dømes vere eigna til akebakke. Leikeplassar skal vere sentralt plassert i høve til flest mogleg bustader og i høve til andre grøntområde i nærleiken. Leikeplassar skal plasserast og opparbeidast med sikte på best mogleg utnytting av soltilhøve og lokalklima (PBL § 11-9 nr. 5).
- 2.6 Det skal setjast av minimum 50 m² til leikeareal pr bustadeining i område for frittliggjande bustader. I områder for konsentrert busetnad skal det setjast av minimum 25m². Krav til leikeareal gjeld framfor tillaten utnyttingsgrad og framfor krav til tal parkeringsplassar (PBL § 11-9 nr. 5).
- 2.7 Det skal vere 2 biloppstillingsplassar per bueining og bilar må kunne snu på eigen grunn, dersom ikkje anna vert fastsett i reguleringsplan (PBL § 11-9 nr. 5).
- 2.8 Hovudmøneretninga skal vere tilpassa terrenget (PBL § 11-9 nr. 6).
- 2.9 I skrått terreng skal bustad ha underetasje eller avtrappast med fleire plan (halvetasjer) for å tilpassast terrenget. Skrått terreng er der terrenget er brattare enn 1,5 m i huset sin breidde (PBL § 11-9 nr. 6).
- 2.10 For område med krav til regulering skal utnyttingsgrad fastsetjast gjennom plan (PBL § 11-9 nr. 8).

- 2.11 Dersom ikkje anna er avklara i reguleringsplan skal minste uteopphaldsareal (MUA) vere 50 m2 per bueining (PBL § 11-10 nr. 1).
- 2.12 I eksisterande bustadområde som er heilt eller delvis utbygd utan reguleringsplan, kan det gjevast løyve til nye byggetiltak utan regulering, dersom nye bygg kan nytta seg av eksisterande infrastruktur og transportsystem. Nye bygg skal innpassast i eksisterande struktur og underordne seg eksisterande bygg når det gjeld høgde, volum og grad av utnytting., og skal knyte seg til eksisterande tekniske anlegg (PBL § 11-10.nr 1).
- 2.13 For B2 Fugledalen skal gjeldande barnetråkkregistrering, samt dialog med Lonevåg skule leggst til grunn for eit større samanhengande naturområde med omsynssone. ROS i planarbeidet skal særleg vurdere overvatnsproblematikk i kombinasjon med nedbør/ekstremnebør. Eventuelle konsekvensar og avbøtande tiltak for Vågatjønn og sentrumsområdet i Lonevåg skal utgreiast (PBL § 11- 9 nr. 8).
- 2.14 For B1 Åsheim skal det i samband med reguleringsplan for området lagast trafiksikringsplan for Haus sentrum med tilførselsvegar. Tryggleikstiltak for mjuke trafikantar gjennom sentrumsområdet mot skule skal vere ferdigstilt før bruksløyve for nye bustader i B1 kan gjevast. Områdeplan for Haus sentrum skal utarbeidast seinast parallelt med reguleringsplan for B1. Områdeplanen skal leggja til rette for sosial infrastruktur, skule og barnehage samt sentrumsutvikling. I planarbeidet skal det takast særleg omsyn til landskapstilpassing, fjernverknad og utvikling av eksisterande kvalitetar (PBL § 11-9 nr. 4 og 8).
- 2.15 For eksisterande verksemd og fritidsbustader i området B6 Hamre, kan det gjevast løyve til tiltak nemnd i Pbl §§20 -3 og 20-4 (PBL § 11-10.nr 1).
- 2.16 For B6 Hamre skal trafikktryggleik vurderast og eventuelle sikringstiltak utførast før igangsetting av nye bustader. Avkjørsler skal så langt råd samordnas (PBL § 11- 9 nr 4).

Fritidsbustad

- 2.17 Føremålet gjeld byggjeområde fritidsbustad med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal (PBL § 11-7 nr. 1).
- 2.18 Tillete brutto bruksareal (BRA) for fritidsbustad er maksimum 150 m2 inkludert parkering (PBL § 11-9 nr. 5).
- 2.19 For F3 Vassdal er byggjegrænse mot vassdrag avgrensa av eksisterande fylkeskommunal veg. Byggjegrænse til veg vert avklara i reguleringsplan (PBL § 11-9 nr. 5 og 8).

2.20 For F4 Kleivland er byggjegrænse mot strandsonen samanfallende med føremålsgrænse (PBL § 11-9 nr. 5 og 8).

Relevante planbestemmelser for bolig i kommuneplanens arealdel 2011-2023

2.BYGG OG ANLEGG

2.1 BUSTAD

2.1.1 Føremål

Føremålet er byggeområde for bustad med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, veg, parkering og anna fellesareal. (pbl § 11-7, nr. 1).

Innanfor B_47 og B_48 Hamre kan arealet i tillegg til bustad nyttast til fritidsbustad med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, veg, parkering og anna fellesareal. (pbl § 11-7, nr. 1).

2.1.2 Storleik bustadtomter

Tomtestorleik skal avklarast i reguleringsplan.

Der det ikkje er fastsett anna skal bustadtomt for ein bustad ikkje vere på meir enn 1000 kvadratmeter (1,0 dekar). (pbl § 11-9 nr. 5).

2.1.3 Avkøyrslar og trafikktryggleik

Godkjende avkøyrslar/kryss med eventuelle busslommer og fortau/gang- og sykkelveg skal vere opparbeidd før nye bustadfelt vert tekne i bruk. (pbl § 11-9 nr. 4).

I bustadområde skal trafikktryggleik vurderast og eventuelle sikringstiltak utførast før igangsetjing av nye bustader. Avkøyrslar skal så langt råd samordnast.

2.1.4 Tilkomstveg

Tilkomstvegar mellom bustader og leikeplassar skal vere trafiksikre og universelt utforma (pbl § 11-9 nr. 5).

2.1.5 Rekkefylgjekrav leikeareal/-plassar

Reguleringsplanar for bustadområde skal innehalde rekkefylgjekrav som sikrar at leikeplassar er opparbeidd og ferdig-stilte før det kan gjevast bruksløyve for bustader. Med dokumentert ferdig-stilt leikeplass meinast område som er tilrettelagde med leikeapparat og liknande og som er klart til bruk, jf. 4.1.5 og 4.1.6 under (pbl § 11-9 nr. 4).

Kravet til leikeareal kan reduserast dersom bustadområdet ligg nær fri natur som eignar seg for lek.

2.1.6 Leikeareal

Leikeareal skal vere store nok og eigna for lek og opphald heile året. Dei skal kunne nyttast av ulike aldersgrupper og sikre samhandling mellom barn, unge og vaksne. Områda skal vera sikra og skjerma mot støy, forureining, trafikkfare og annan helsefare. (pbl § 11-9 nr. 5).

I bustadområde som vert bygd ut stegvis skal ein søkja å heller laga ein større og betre leikeplass enn fleire små.

Areal med støynivå over 55 dB (A) og areal sett av til køyreveg, parkering eller fareområde skal ikkje reknast som leikeareal. Arealet skal som hovudregel ikkje vere brattare enn 1:3 og

ikkje smalare enn 10 meter. Brattare eller smalare areal må ha særskilde kvalitetar, som til dømes vere eigna til akebakke. Leikeplassar skal vere sentralt plassert i høve til flest mogleg bustader og i høve til andre grøntområde i nærleiken. Leikeplassar skal plasserast og opparbeidast med sikte på best mogleg utnytting av soltilhøve og lokalklima.

2.1.7 Arealkrav leikeareal

Det skal setjast av minimum 50 kvadratmeter til leikeareal pr bustadeining i område for frittliggjande bustader. I områder for konsentrert busetnad skal det setjast av minimum 25 kvadratmeter. (pbl § 11-9 nr. 5).

Krav til leikeareal gjeld framfor tillaten utnyttingsgrad og framfor krav til tal parkeringsplassar.

2.1.8 Uteopphaldsareal

Dersom ikkje anna er avklara i reguleringsplan skal minste uteopphaldsareal (MUA) vere 50 kvadratmeter per bueining (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 nr. 1). Dette arealet kjem i tillegg til leikeareal.

2.1.9 Parkering

Det skal vere 2 biloppstillingsplassar per bustadeining og bilar må kunne snu på eigen grunn, dersom ikkje anna vert fastsett i reguleringsplan. (pbl § 11-9 nr. 5).

2.1.10 Utforming

Hovudmøneretninga skal vere tilpassa terrenget. (pbl § 11-9 nr. 6).

Bustadhus skal tilpassast terrenget og i skrått terreng skal det vurderast kjellar/underetasje.

2.1.11 Unntak frå plankrav

I eksisterande bustadområde, som er heilt eller delvis utbygd utan reguleringsplan, kan det gjevast løyve til nye byggetiltak utan regulering, dersom nye bygg kan nytta seg av eksisterande infrastruktur og transportsystem. Nye bygg skal innpassast i eksisterande struktur og underordne seg eksisterande bygg når det gjeld høgde, volum og grad av utnytting, og skal knyte seg til eksisterande tekniske anlegg (pbl § 11-10.nr. 1).

Tilhøve til veg, vatn, avlaup, med vidare skal vere dokumentert avklart før det vert søkt om oppføring av ny bustad.

Innanfor feltkode B_51 Hamre kan kommunen godkjenne inntil 5 nye tomter/bustader.

2.2 FRITIDSBUSTAD

2.2.1 Føremål

Føremålet gjeld byggeområde fritidsbustad med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal (pbl § 11-7 nr. 1).

2.2.2 Utnyttingsgrad

Tillate brutto bruksareal (BRA) for fritidsbustad er maksimum 150 kvadratmeter, tomtene skal ikkje vere større enn 0,6 dekar og bygd areal skal ikkje overstige 25 % BYA inkludert parkering (pbl § 11-9 nr. 5).

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): KÅRE SKJERPING	Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 1216881 Tinglyst: 03.09.2018 STATENS KARTVERK
Adresse: ASKELAND 61	
Postnummer: 5286 Poststed: HAUS	
Fødselsnr./Org.nr.: 220267 [redacted] Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
KJELL REIGSTAD 145/7	09055 [redacted]
GRETE REIGSTAD 145/7	250560 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1253	OSTERØY	145	7		
-11-	-11-	145	57		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
	1253	OSTERØY	145	57	
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		



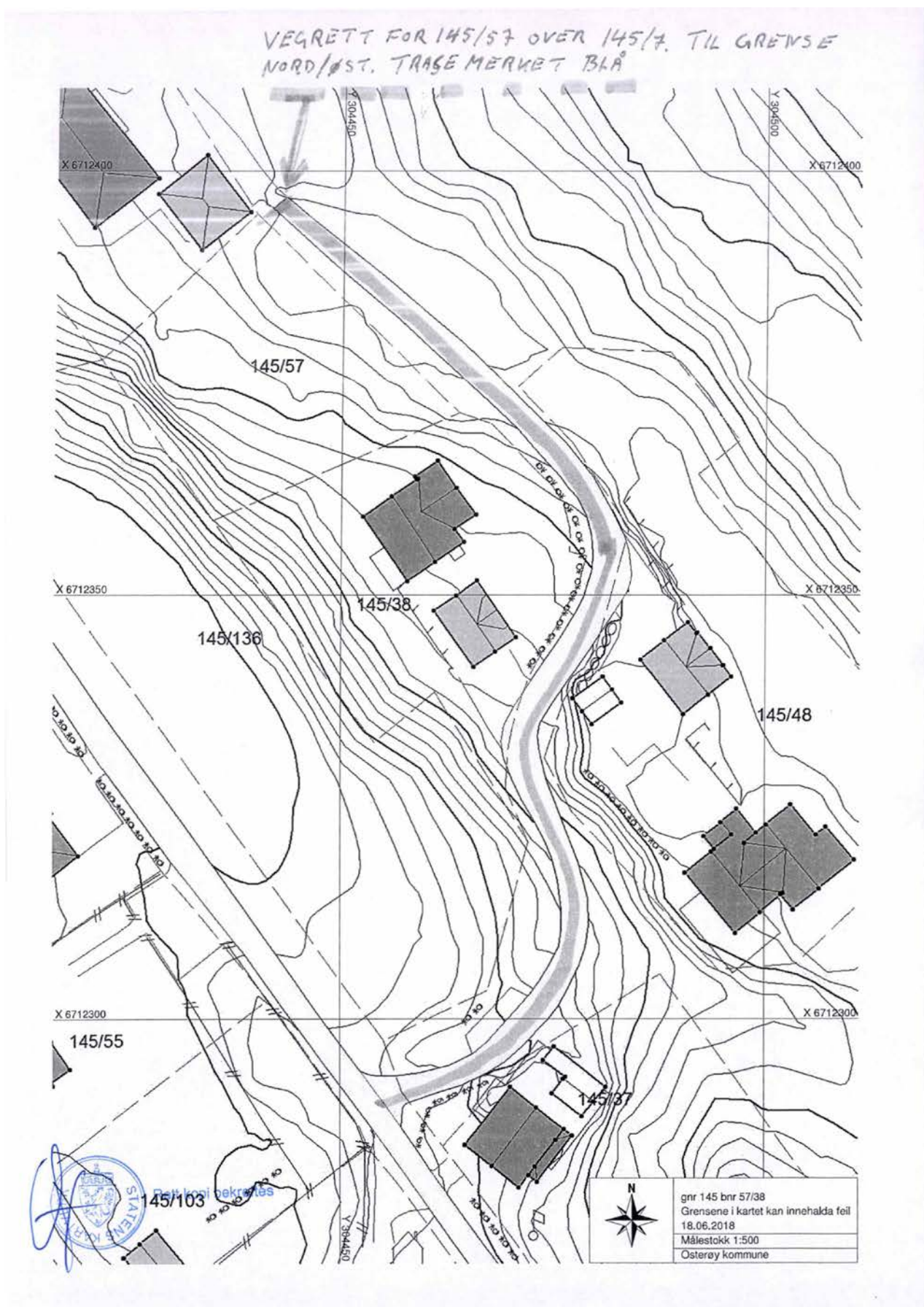
Kåre Skjerping 145/57
 Tlf. 916 34 056
 Rett kopi bekreftes

Dato	Hjemmelshavers underskrift ⁵
20/8-2018	Kjell Reigstad Grete Reigstad

4. Beskrivelse av rettigheten ^o	
AVGIVER AV 145/7 KJELL OG GRØTE REIGSTAD GIR VEI RETT TIL 145/57. VEI RETT ER FØR TIL NORD/ØST GRÆNSE PÅ 145/57. (SE KART) 4 VEDLEGG 1. KART	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☐ Ja ☐ Nei 	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [?]	
6. Underskrifter	
Sted og dato 20/8-2018	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ^o Kjell Reigstad Grøte Reigstad Håre Skjerve

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.



Nabolagsprofil

Vonheim 1 - Nabolaget Valestrandfossen - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Valestrand kai Linje 900, 901, 910	13 min 1.1 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	23 min 21.5 km
Bergen Flesland	51 min

Skoler

Valestrand skule (1-7 kl.) 251 elever, 14 klasser	18 min 1.6 km
Danielsen ungdomsskule Osterøy (8-10 ... 90 elever, 6 klasser	15 min 1.4 km
Osterøy ungdomsskule (8-10 kl.) 241 elever, 18 klasser	13 min 9.4 km
Osterøy vidaregående skule 123 elever, 9 klasser	13 min 9.6 km
Arna videregående skole 200 elever	26 min 22.6 km

Ladepunkt for el-bil

Valestrand	13 min
------------	--------

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Naboskapet

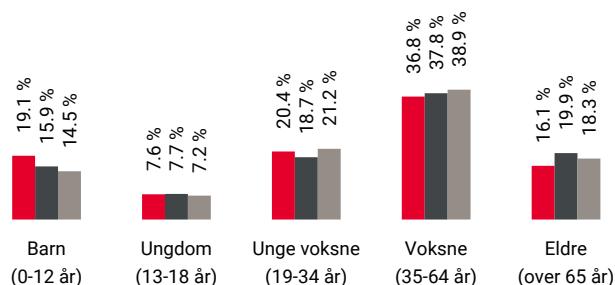
Godt vennskap 78/100



Kvalitet på skolene

Bra 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Valestrandfossen	1 654	681
Osterøy kommune	8 131	3 758
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Valestrand barnehage (1-5 år) 30 barn	16 min 1.3 km
Reppen barnehage (1-5 år) 69 barn	19 min 1.6 km
Hauge barnehage (1-5 år) 76 barn	7 min 4.7 km

Dagligvare

Coop Extra Valestrand Post i butikk, PostNord	13 min 1.1 km
Coop Extra Lonevåg Post i butikk, PostNord	11 min 8.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Trafikk

Lite trafikk 93/100

Sport

Furubakken kunstgrassbane 20 min
Fotball 1.2 km

Haldorsvika, Valestrandsfossen-ballbi... 15 min
Ballspill 1.3 km

MOVA Osterøy 12 min

Optimum 25 min

Boligmasse



85% enebolig
6% rekkehus
2% blokk
7% annet

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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Osterøy Senter

12 min



Apotek 1 Lonevåg

12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



33% i barnehagealder
39% 6-12 år
15% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



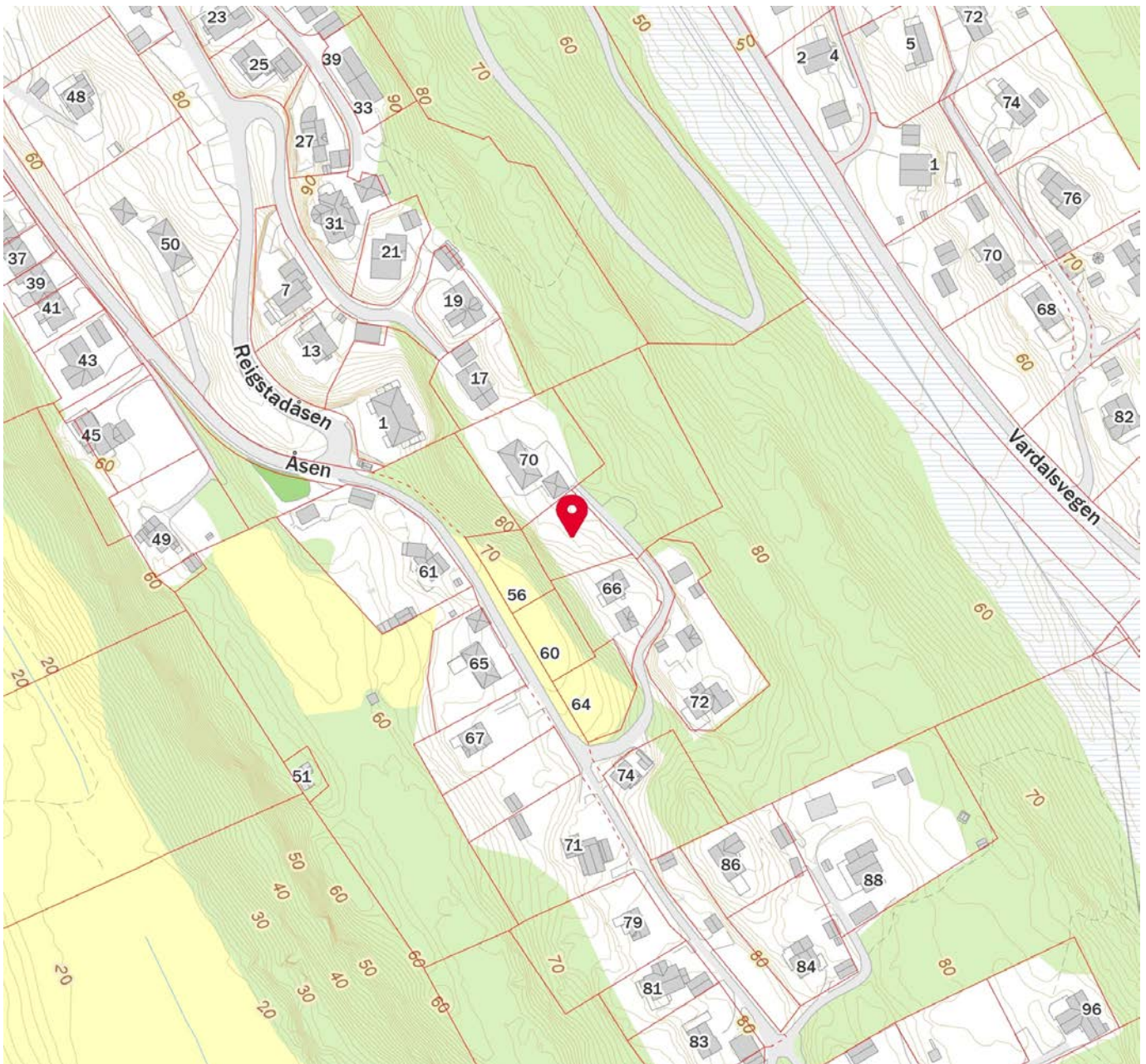
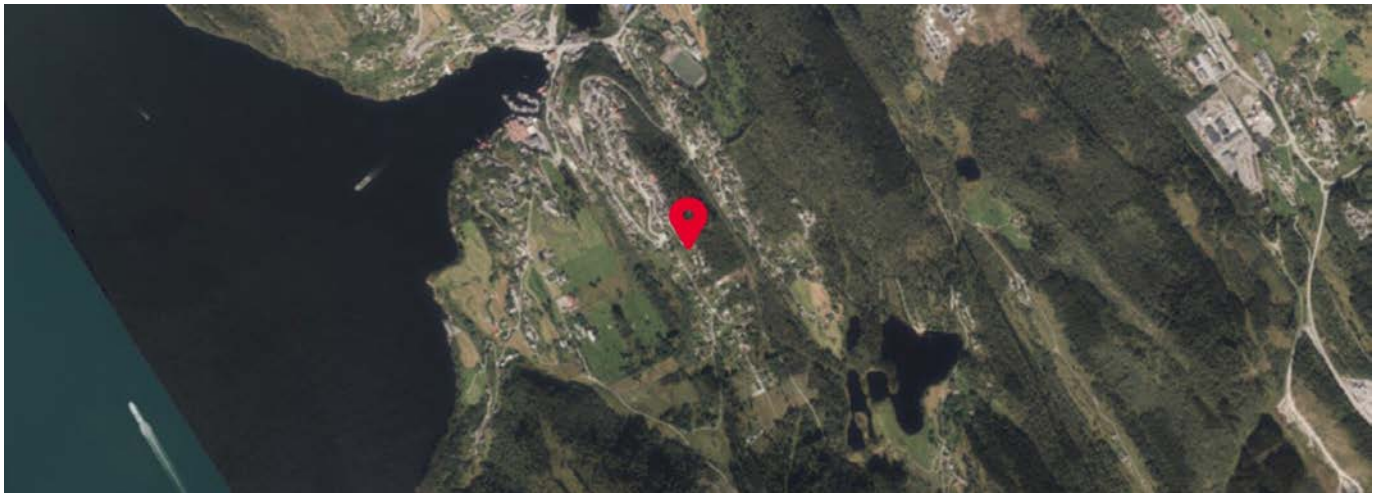
0%

43%

Valestrandfossen
 Osterøy kommune
 Norge

Sivilstand

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





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 SPØPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: 4630-145/57/0/0
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Aleksander Lenning

Telefon: 916 50 495
E-post: aleksander.lenning@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre