



**aktiv.**  
Tar deg videre

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeplerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

**Aktiv - tar deg videre.**









Eiendomsmegler MNEF / Partner

## Jørn Tage Hereide

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

**Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane**  
Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.  
TLF. 55 11 47 70

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 126 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 116 100,-  
**Selger:** Elin Bergstø Gundersen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1910  
**BRA-i/BRA Total:** 157/243 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 6792.3 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 5  
**Antall rom:** 7  
**Gnr./bnr.** Gnr. 3, bnr. 5  
Gnr. 3, bnr. 6

**Oppdragsnr.:** 1501240094

# Nydelig eiendom med enebolig, garasje, gjestehytte, løe og uthus.

Velkommen til denne herlige eiendommen med stor og idyllisk tomt. På eiendommen er en flott bolig, koselig gjestehytte, et uthus, løe og garasje m.m. Totalt tomteareal på hele 6792.3 m<sup>2</sup>. Eldre og sjarmerende bolighus som holder god standard og som er godt vedlikeholdt. Garasje fra 1995. Koselig hytte med enkel standard og løe med mulighet for dyrehold eller bod/lager.

Kort oppsummert:

- Stor, landlig tomt i usjenerte og idylliske omgivelser.
- Kjøkken oppgradert i 2015.
- Nytt yttertak fra 2022.
- Gode parkeringsmuligheter.
- Boligen inneholder blant annet 5 soverom, 2 stuer, bad, toalettrom og vaskerom.
- Eiendommen er avsatt til bolig etter kommuneplan. Deler er berørt av LNF
- Eiendom for hele familien.
- Består av bnr. 5 og 6.

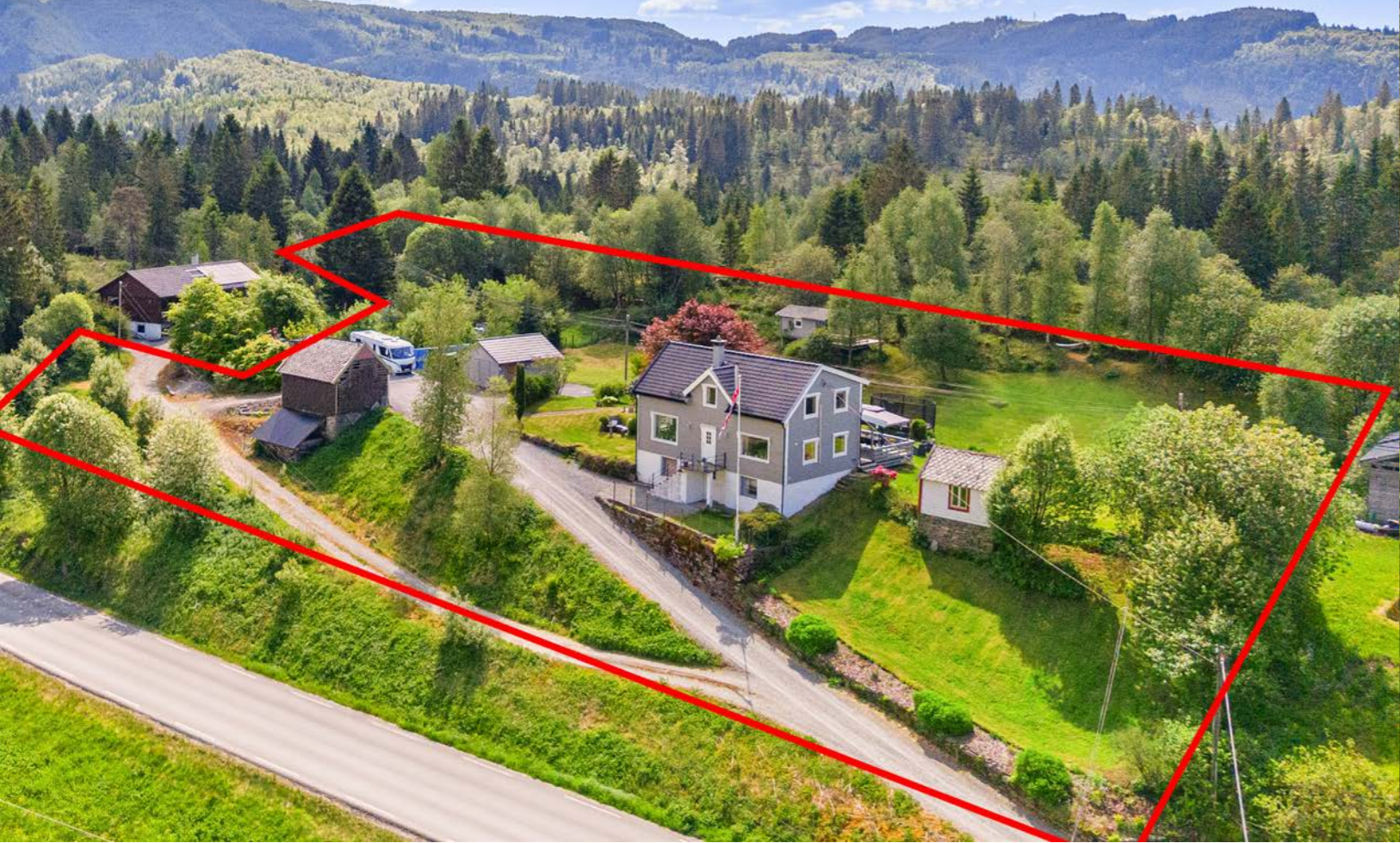
Velkommen, dette er en eiendom som bør oppleves



# Innhold

Velkommen .....	4
Om eiendommen .....	28
Forbrukerinformasjon .....	97
Budskjema .....	98

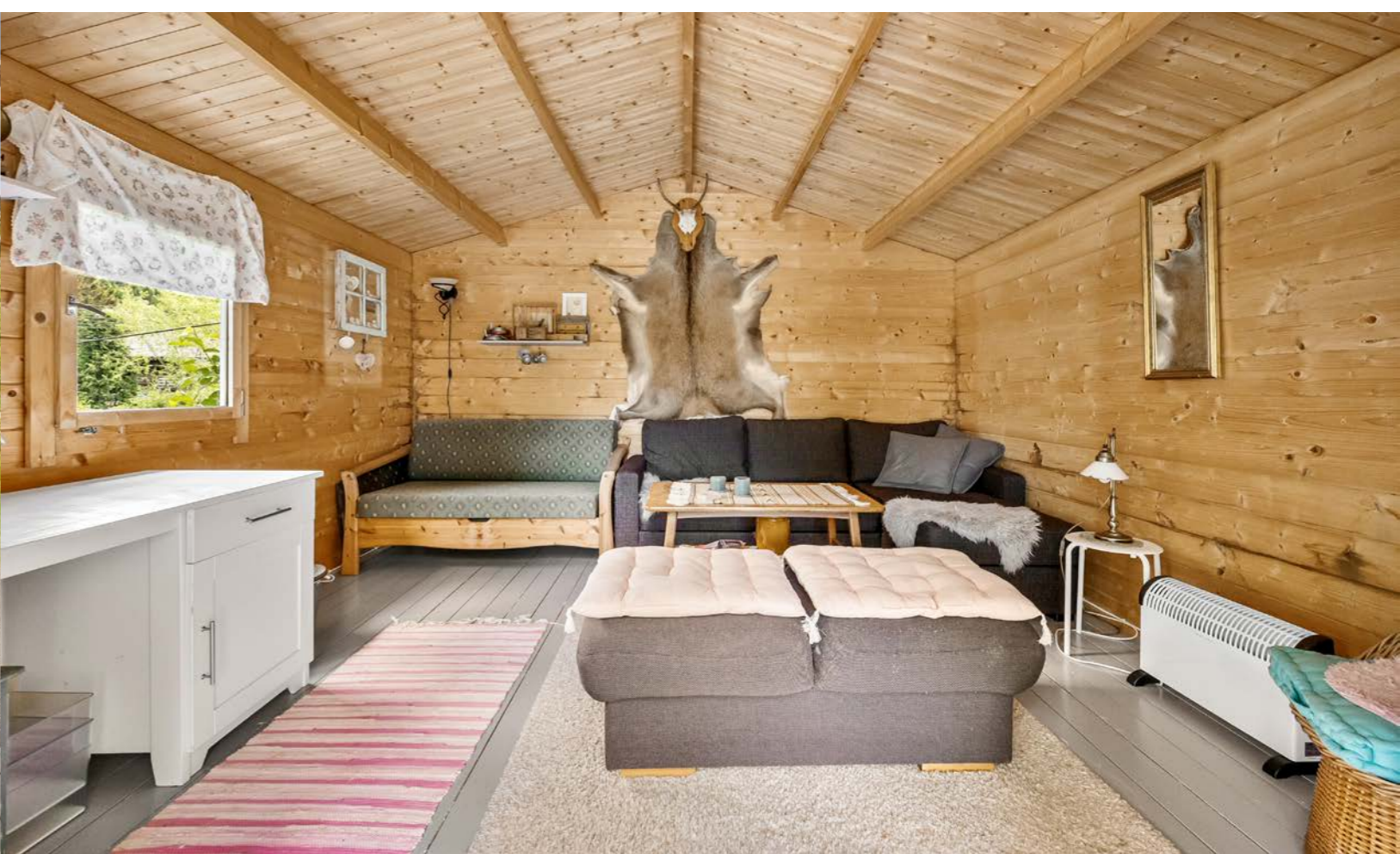




















Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.













Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.

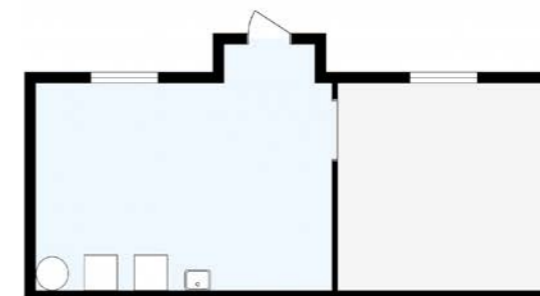


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.









Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.







# 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



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 157 m<sup>2</sup>

BRA - e: 86 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 243 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 27 m<sup>2</sup>

Vaskerom: 14,6

Bod: 11,3

1. etasje

BRA-i: 68 m<sup>2</sup>

Entre/trapperom: 7,4

Kjøkken: 15,7

Stue 1: 24,9

Stue 2: 14,8

Toalettrom: 0,9

2. etasje

BRA-i: 62 m<sup>2</sup>

Trapperom: 8,2

Bad: 4,5

Soverom 1: 9,6

Soverom 2: 9,7

Soverom 3: 11,1

Soverom 4: 11,9

Soverom 5: 5,5

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 27 m<sup>2</sup> Garasje

### Løe

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 16 m<sup>2</sup> Bod

1. etasje

BRA-e: 28 m<sup>2</sup> Lagerrom

### Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 m<sup>2</sup> Stue

### Ikke målbare arealer

6 m<sup>2</sup> i andre etasje, iht. tilstandsrapport utarbeidet av takstmann.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

6792.3 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Fantastisk tomt og eiendom med stort potensiale.

Stor plen/mark meg gode muligheter. Her kan en

feks ha dyr, plante eller dyrke. Egner seg også

perfekt til lek og moro for både store og små.

Eiendommen er bebygget med enebolig, garasje,

driftsbygning/løe samt gjestehytte. en del av tomten

står oppført som innmarksbeite på gårdskart.

Eiendommen består av to bruksnumre. Oppgitt

tomtestørrelse er totalarealet på disse.

Bnr 5: 3 330,9 kvm

Bnr 6: 3 461,4 kvm

Tomten er stor, der fremste del skråner mot offentlig

vei.

Er opparbeidet med mark, murer, uteplass og

tilkomstveier.

### Beliggenhet

Valestrandsvegen 126 er en enebolig i Osterøy

kommune som byr på stor, landlig tomt i usjenerte

og rolige omgivelser. Beliggenheten er idyllisk og

solrik i naturskjønne omgivelser. Beliggenheten gir

både et landlig og sentralt preg. Her finner du skoler,

barnehager, dagligvare og aktivitetstilbud innenfor

2.5km fra boligen.

Kort kjøreavstand til både Valestrand og Lonevåg

med det meste av servicetilbud. Ferge fra

Valestrand til Breistein med hyppige avganger.

Dersom det blir nødvendig for et bredere

servicetilbud enn hva Osterøy byr på, er Åsane

senter ca. 16 minutter unna med bil, eller Bergen

sentrum ca. 26 minutter. Det er også kort kjørevei til

Arna med både jernbanestopp og Øyrane Torg.

Området rundt eiendommen har rikelig med

turmuligheter med varierte vanskelighetsgrader. Her

kan Olsenipa og Olsnessåta, Høgafjellet og

Burkelandsfjellet trekkes frem som fine turer.

Osterøy er Nordens største innlandsøy og er et

paradis for friluftsmennesker. Her avholdes det

festivaler, konserter, årlige halvmaraton rundt

Brakvatnet og mye annet. Øyen har alt av fjord og

fjell. Årlig avholdes det en tradisjonell 9-fjellstur som

går over alle de flotte toppene på Valestrand. Dette

er Hånipa, Erstadfjellet, Perafjellet, Hallandskletten,

Burkelandsfjellet, Horsåsfjellet, Dalsnipa, Iseggjane

og Eikelandsfjellet. Andre turdestinasjoner er

Reigstadfjellet og Brakvatnet. Ved sistnevnte finner

man en familievennlig strand hvor det er langgrunt

og barnevennlig. Det er lagt til rette for grilling,

telting og søndagsturer rundt vannet. Osterøy er en

fantastisk øy som byr på alt fra langrennsløyper,

bading, padling, fisk, klatring og mye mer.

### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### Bebyggelsen

Boligbebyggelse.

### Bygningssakkyndig

Morten Soltvedt

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Tak:

Det er tekket med takstein fra 2022. Det er saltak i

trekonstruksjon med taksperrer og kaldt loft.

Veggkonstruksjon:

Det er mur og tømmer konstruksjon fra byggeår.

Vinduer:

Flere vinduer av nyere type med 2 og 3-lags glass

isolerglass.

Noen eldre isolerglass.

Dører:

Ny ytterdører med glassfelt fra 2024.

Eldre ytterdør med katteluke.

Etasjeskille:

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag

fra byggeår.



Grunn og fundamenter:

Grunnmur og støpt gulv på faste masser

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller sopp-skader?

Tynn linjeformet sprekke i betonggulv kjeller, i fall mot sluk, oppstått i forb. med tørkeprosessen ved støping, jan. 2021

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

Helrenovering

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Nybygg

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

Drenering sørside av hus, knotteplast, og pukk inntil grunnmur, mot fjell. Dette pga antydning fukt sørvestlig hjørne kjeller, iflg taksering 2001. Dreneringsarbeid utført 2003.

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

Utført fres skorstein, ca 10 år siden. (Utført av feier, Osterøy Kommune) Ved sist tilsyn -25, er det anbefalt stålrør i pipen, pga alder.

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

Litt skjevheter i gulv andre etasje, eldste byggdel. Sørøstlig soverom.

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

Har tatt mus i felle, andre etasje. Litt aktivitet i kalde perioder. Har også behandlet bjelkelag i kjeller, mot mit, med god effekt(2021)

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

Thunestvedt (bad 2007) Elteknikk (resten av el anlegg siste 5-10 år)

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

Kontroll av el anlegget, utført mai-24, avvik lukket, og godkjent.

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

Egeninnsats skifte av kledning, samt etterisolering østvegg, sørlig vegg, drenering sørliggende grunn.

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

Tak, og nordlig fasade (etterisolering, samt vindsperre, ny kledning/vindu (høst 2020))

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? Reguleringsplan for Fv. 567, Loftås- Hauge vedtatt 2013. Planlagt bygging våren, -25, gang og sykkelsti. Det foreligger en avtalekontrakt på eiendommen

G.br.nr 3, 5/6, der Vegvesenet/ Vestland fylkeskommune, har et midlertidig erverv i tomtegrense mot fv. 567. i forbindelse med byggeprosessen.

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)? Nabo (g.br.nr 3/24) har privat septikk, m/spredning på denne eiendommen, ved grense 3/6. Tinglyst veirett gjennom eiendommen. Skriftlig avtale foreligger(om vegrett og vedlikehold 2010), der avtale sier vegrett benyttes på veg nærmest fylkesveg. (ferdigattest foreligger 2011)

#### **Innhold**

Aktiv Eiendomsmeistring v/ Jørn Tage Hereide har gleden av å presentere Valestrandsvegen 126. Dette er en flott enebolig med stor og idyllisk tomt. I tillegg til eneboligen er det også en koselig gjestehytte, et uthus, løe og garasje på tomten. Eiendommen består av to bruksnumre, og har et totalt tomteareal på hele 6792.3 m<sup>2</sup>. Her kan virkelig hele familien trives.

Eldre og sjarmerende bolighus som holder god standard og som er godt vedlikeholdt. Garasje fra 1995. Koselig hytte med enkel standard og liten løe med mulighet for enkelt dyrehold. Ellers kan det trekkes frem kjøkken oppgradert i 2015 og at taket er tekket med takstein fra 2022.

Velkommen på visning!

Stue / spisestue:

Boligen har to stuer i hovedetasjen på 24,9 m<sup>2</sup> og 14,8 m<sup>2</sup>. Den største stuen er i dag benyttet som hovedstue, mens den andre er benyttet som

spisestue. Det tilkomst fra kjøkken til begge rom. Den største stuen kan innredes med sofagruppe, mediemøblement og ekstra sittegruppe om ønskelig. Det er god oppvarming med både peisovn og varmepumpe.

Spisestuen kan enkelt innredes med større spisebord – perfekt for deg som liker å invitere gjester til bords.

Kjøkken:

Stilrent kjøkken med profilerte fronter oppgradert i 2015 som fremstår med normal bruksslitasje. Kjøkkeninnredningen er romslig med god lagringsplass i skuffer og skap, samt god arbeidsplass på kjøkkenbenken. Det er utstyrt med komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys.

Fra kjøkken er det utgang til boligens herlige terrasse. Terrassen er av god størrelse med plass til innredning av flere sittegrupper, grill og beplantning. Deler av uteplassen er overbygget som sørger for en lun overplass. I tillegg er det utestue/vinterhage på terrassen som gir uteplassen et mer helårlig bruk. Fra terrassen er det videre tilkomst til den herlige eiendommen med stor plen og mye plass til familien.

Soverom:

Boligen har totalt 5 soverom i boligens andre etasje. Soverommene har et areal på 9,6 m<sup>2</sup>, 9,7 m<sup>2</sup>, 11,1 m<sup>2</sup>, 11,9 og 5,5 m<sup>2</sup>. Et av de største soverommene vil naturlig bli benyttet som hovedsoverom. Her er det plass til dobbeltseng, garderobe og annet standard soverommøblement. Resterende soverom egner seg godt til barnerom, gjesterom og/eller kontor.



Bad / toalettrom / vaskerom:

Bad i andre etasje fra 2007 med fliser på gulv og vegg, samt varmekabler i gulv. Det er innredet med dusjhjørne, vegghengt toalett, servant med møblement og overskap med speil og belysning.

Toalettrom med tilkomst fra entre. Malte plater på vegg og himling. Toalettrommet er utstyrt med toalett og en enkel vask.

Vaskerom i kjeller med malt betong på gulv og våtromsplater på vegg. Varmekabler i gulv, opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

#### Standard

Innvendige overflater:

Innvendige gulv med ulike overflater, laminat, belegget og betong.

Innvendige vegger og himling med malte plater.

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 > Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak: Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav. Anbefaler bedre avrenning fra nedløpsrør.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Synlige spor etter husbukk og forhøyet fuktverdi i treverk registrert

Tiltak: Tidligere behandlet, men det anbefales videre behandling og jevnlig tilsyn.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Noe spor etter mus på loft og fuktskjolder i undertak registrert.

Tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres. Jevnlig tilsyn anbefales

Utvendig > Vinduer: Noe slitasje på enkelte vinduer registrert, gjelder eldste vinduer.

Tiltak: Vedlikehold må påregnes.

Utvendig > Dører: Noe slitasje på dør med katteluke.

Tiltak: Det må påregnes oppgradering av nevnte.

Utvendig > Utvendige trapper: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

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

Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Tiltak: Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Nivået har vært stabilt over tid

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.

Jevnlig tilsyn anbefales.

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

Tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendig > Innvendige dører: Noe bruksslitasje på innvendige dører

Tiltak: Dører fungerer med dette avvik

Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Tiltak: Fuger bør byttes på sikt.

Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, fuger bør byttes på sikt.

Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Våtrom > 2 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Tiltak: Ved implementering av innebygget sisterner

var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv: Noe slitasje i maling og riss i betong registrert

Tiltak: Vedlikehold må påregnes

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk: Noe manglende rengjøring registrert

Tiltak: Det må påregnes vedlikehold

Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Gjelder gjenstående kobberrør til toalettrom

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

Tekniske installasjoner > Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er



oppbrukt.

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

Tomteforhold > 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 > Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Forhold som har fått TG3:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak: Fungerer med dette avvik

#### Hvitevarer

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

#### TV/Internett/Bredbånd

Fiber gjennom Telenor.

#### Parkering

Garasje og carport. Parkering på egen eiendom med plass til mange biler.

#### Forsikringsselskap

Fremtind

#### Polisenummer

19117681

#### Diverse

Deler av eiendommen er berørt av reguleringsplan for Hauge gang- og sykkelvei. Dette gjelder også bnr 6.

Reguleringsplan for Fv. 567, Loftås- Hauge vedtatt 2013. Planlagt bygging våren, -25, gang og sykkelsti. Det foreligger en avtalekontrakt på eiendommen G.br.nr 3, 5/6, der Vegvesenet/ Vestland fylkeskommune, har et midlertidig erverv i tomtegrense mot fv. 567. i forbindelse med byggeprosessen. Partene har avtalt at de kan ha utstyr ol langs eiendommen ned med veien under byggeprosessen. Både selger og kommune har opplyst at det blir tatt minimalt av eiendommen nede ved vei.

Deler av bruksnummer 6 er innmarksbeite iht. gårdskart.

## Energi

#### Oppvarming

Elektrisk. Varme i gulv på bad. Peisovn montert i stue. Varmepumpe montert i stue.

#### Energikarakter

Ikke angitt

#### Energifarge

Ikke angitt

#### Info energiklasse

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

## Økonomi

#### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 990 000

#### Kommunale avgifter

Kr 21 301

#### Kommunale avgifter år

2024

#### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann, slamtømming, brantilsyn/feiling og eiendomsskatt.

Renovasjon blir levert av eksternt aktør; BIR. Årlig renovasjonsgebyr er kr 2 652,92,-. I tillegg vil alle tømminger av restavfallsbeholderene, ut over 6 stk pr halvår pr beholder, faktureres etterskuddsvis på neste terminforfall.

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 690 739

#### Formuesverdi primær år

2022

#### Formuesverdi sekundær

Kr 2 624 807

#### Formuesverdi sekundær år

2022

#### Tilbud lånefinansiering

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

## Offentlige forhold

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3, bruksnummer 5 i Osterøy kommune. Gårdsnummer 3, bruksnummer 6 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:

4630/3/5:

04.04.1906 - Dokumentnr: 900143 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:3 Bnr:1

- Eier av gnr 3 bnr 1 har rett til å bruke den gamle veien over parsellen til vestre utmark.



21.01.1907 - Dokumentnr: 900155 - Utskifting over utmark  
- Utskiftningsrett.

21.03.1910 - Dokumentnr: 900139 - Utskifting over inn- og utmark  
- Utskiftningsrett.

03.06.1935 - Dokumentnr: 900384 - Bestemmelse om bebyggelse  
Vegvesenets betingelser vedtatt  
- Eier av gnr 3 bnr 5 & 6 har fått tillatelse til å ha garasje på eiendom ved bygdeveien Valestrandsfossen-Hauge i Haus.

17.08.1977 - Dokumentnr: 5398 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:3 Bnr:24

14.11.2013 - Dokumentnr: 986499 - Jordskifte  
Jordskiftesak 1200-2012-0013 Halland Nord- og Midhordaland jordskifterett  
Gjelder denne registerenheten med flere  
- Grensetvist om yttergrensene til gnr 3 bnr 24.  
- Grensene går i rette linjer mellom de grensepunktene det er oppgitt retning for, som vist i røde linjer i grensekart.

04.04.1906 - Dokumentnr: 900008 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4630 Gnr:3 Bnr:1  
- Gnr 3 bnr 5 er opprettet fra gnr 3 bnr 1.

10.08.1977 - Dokumentnr: 5284 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4630 Gnr:3 Bnr:24  
- Gnr 3 bnr 24 er utskilt fra gnr 3 bnr 5.

01.01.2020 - Dokumentnr: 490527 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1253 Gnr:3 Bnr:5

04.04.1906 - Dokumentnr: 900141 - Bestemmelse om vannledn.  
Rettighet hefter i: Knr:4630 Gnr:3 Bnr:1  
- Eier av parsellen gnr 3 bnr 5 har rett til å legge vannledning over gnr 3 bnr 1 ain eiendom, fra brønnen og til sin eiendom.

4630/3/6:  
19.12.1946 - Dokumentnr: 3335 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:4630 Gnr:3 Bnr:12  
- Gnr 3 bnr 12 er utskilt fra gnr 3 bnr 6.

04.04.1906 - Dokumentnr: 900144 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:3 Bnr:2  
- Eier av gnr 3 bnr 2 har rett til å bruke den gamle veien over parsellen til vestre utmark.

04.04.1906 - Dokumentnr: 900009 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4630 Gnr:3 Bnr:2  
- Gnr 3 bnr 6 er opprettet fra gnr 3 bnr 2.

21.01.1907 - Dokumentnr: 900156 - Utskifting over utmark  
- Utskiftningsrett.

21.03.1910 - Dokumentnr: 900140 - Utskifting

over inn- og utmark  
- Utskiftningsrett.

03.06.1935 - Dokumentnr: 900385 - Bestemmelse om bebyggelse  
Vegvesenets betingelser vedtatt  
- Eier av gnr 3 bnr 5 & 6 har fått tillatelse til å ha garasje på eiendom ved bygdeveien Valestrandsfossen-Hauge i Haus.

01.01.2020 - Dokumentnr: 751324 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1253 Gnr:3 Bnr:6

**Ferdigattest/brukstillatelse**  
Det foreligger ferdigattest på vei datert 23.11.2011.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på boligen fra byggeår, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Dette med all sannsynlighet grunnet at byggeår er opplyst til å være 1910.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Det foreligger ingen tegninger eller byggesaksdokumenter på boligen fra byggeår i kommunens arkiver, sannsynligvis sgrunnet alder. Megler tar utgangspunkt i boligens faktiske bruk og

kan ikke garantere om det foreligger noe avvik i plantegning eller om det er noen søknadspliktige tiltak som ikke er godkjent av kommunen.

Det foreligger ingen tegninger eller byggesaksdokumenter på carporten.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:  
- Tegninger garasje datert 10.10.1995.  
- Søknad om byggetillatelse, nybygg garasje datert 30.10.1995.  
- Kart datert 01.11.1995.  
- Melding fra kommunen: ingen merknader til planlagt tiltak om garasje datert 22.11.1995.  
- Tegninger og kart vei datert 26.05.2010, 04.08.2010, 28.01.2011, 17.10.2011, 05.07.2012 og 06.08.2012.  
- Søknad om omlegging av vei datert 08.12.2010.  
- Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel datert 28.01.2011.  
- Godkjent søknad om omlegging av vei datert 31.01.2011.  
- Vedtak vei datert 28.11.2012. "Fylkesmannen stadfester vedtak frå Osterøy kommune av 23.11.2011, ferdigattest for veg på gnr 3 bnr 5 og 6." Dokumentet gjelder klage fra nabo på ferdigattest. Klagen ble avvist.

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger hentet fra kommunen. Oppgitt byggeår er hentet fra tilstandsrapport.

#### **Vei, vann og avløp**

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.  
Private stikkledninger.

Avløp: Eiendommen har privat avløp. Eiendommen har septiktank. Blir tømt av kommune.



Vei: Eiendommen er tilknyttet privat stikkvei fra offentlig. Den private veien går over denne eiendommen. Nabo har tinglyst rett på bruk av vei frem til sin eiendom.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er avsatt til bolig etter kommuneplanen. Deler er berørt av LNF.

Deler av eiendommen er berørt av reguleringsplan for Hauge gang- og sykkelvei.

Reguleringsplan:

Plannavn: DETALJREGULERING - FV 567 - LOFTÅS - HAUGE - GANG OG SYKKELVEG

Reguleringsformål: Kjørevei, bolig, annen veigrunn - grøntareal

Reguleringsplanen berører denne eiendommen.

Hensynssone:

Gul sone - støysone.

Bnr 6 er avsatt til bolig og LNF etter kommuneplanen. Den grenser mot område for offentlig eller privat tjenesteyting.

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 konfliktförebyggende.

- 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**

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

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar konsesjon**

Bnr 5:

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og

byggningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Bnr 6:

Tomten er ubebygd, ligger i et område som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er utlagt til bebyggelse og anlegg, og der tomteinndeling er foretatt eller godkjent av byggningsmyndighetene. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og byggningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

## Kontraksgrunnlag

### **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 eiendomsmeidler 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 kjøper som ikke anses som forbruker. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk



person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

#### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning 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. 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.

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

#### Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
124 750 (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))

126 100 (Omkostninger totalt)  
142 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
144 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 116 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
5 132 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
5 134 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

#### Omkostninger kjøpers beløp

Kr 126 100

#### Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### Hvitvaskingsreglene

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

#### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger

utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,45 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 19 900,-, oppgjørshonorar kr 6 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, salgsoppgave kr 1 500,-, visninger kr 2 500,- og tinglysningsgebyr kr. 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. 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

#### Oppdragsansvarlig







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

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

Aktiv Arna & Åsane AS, Indre Arna-vegen 172  
5261 Indre Arna  
Tlf: 551 14 770

**Salgsoppgavedato**  
12.03.2025

# Tilstandsrapport

-  Enebolig
-  Valestrandsvegen 126, 5281  
VALESTRANDSFOSSEN
-  OSTERØY kommune
-  # gnr. 3, bnr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 243 m<sup>2</sup> BRA-i: 157 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.05.2024

Rapportdato: 30.05.2024

Oppdragsnr.: 20489-1626

Referansenummer: Z07140

Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt



7-Fjellstakst as



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Norsk takst

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



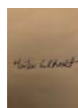
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

## 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løse sliker 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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



## 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 straktiltak 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 tre plan på stor tomt med utgang til overbygget terrasse.  
Det medfølger i tillegg flere andre bygg på eiendommen, løe, en mindre hytte og boder.  
Uteområde er opparbeidet med gressplener og tilkomstveier.

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

Bygningen er oppført på tomten i 1910, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Bygget fremstår vedlikeholdt og betydelig oppgradert.

### Enebolig - Byggeår: 1910

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble inspisert fra bakke og fra 2 etasje. Det er tekket med takstein fra 2022, har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut. Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og vedlikehold.

Renner og nedløp av god kvalitet, er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik. Beslag rundt pipe og luftekanal kontrollert for samme.

Det er mur og tømmer konstruksjon fra byggeår. Fuktmåling i innvendige tømmervegg i trappeløp til kjeller er foretatt, og konstruksjon er sjekket for andre avvik. Vegger er utvendig kledd med liggende trekledning av nyere type, som fremstår godt vedlikeholdt.

Det er saltak i trekonstruksjon med taksperer og kaldt loft. Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet og tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold, lysinntrengning, råte, sopp og skadedyr.

Flere vinduer av nyere type med 2 og 3-lags glass isolerglass. Noen eldre isolerglass. Glass og karm er undersøkt og noe lokal slitasje registrert. Beslag og lukkemekanisme er kontrollert med ok resultat.

Ny ytterdører med glassfelt fra 2024. Eldre ytterdør med katteluke. Dører er undersøkt for slitasjegrader, montering og andre mulige avvik.

Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra kjøkken. Det er kontrollert for generell slitasje, fall og sikring

Trapp i stein og betong for utvendig tilkomst

#### INNENDIG

[Gå til side](#)



## Beskrivelse av eiendommen

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

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.  
Resultatet tilfredsstillende 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, malt og forblendet pipe.  
Peisovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til pusset og malt brannmur.  
Ildfast plate fremfor, feiluke kontrollert, mangler plate fremfor feiluke.

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht konstruksjon, overflater vegger, himling og gulv.  
Gjelder bod i bakkant av husets underetasje, hvor det er registrert synlig fukt i overgang fra mur til gulv.

Innvendig trapp er testet og kontrollert.  
Det er en heltre trapp fra byggeår med noe bruksslitasje og mangler.  
Trapp til kjeller er bratt og ikke vurdert mot dagens krav til trapper.  
Etasjen har også utvendig tilkomst.

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 2007 med fliser på gulv og vegg.  
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.  
Varmekabler i gulv, dusjhjørne, mekanisk ventilasjon og vegghengt toalett.  
Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.  
Sluk er plassert i dusjhjørne.  
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.  
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.  
Sluk og membran er kontrollert  
Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.  
Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.  
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone

Vaskerom i kjeller med malt betong på gulv og våtromsplater på vegg.  
Plastsluk med ukjent utførelse. Varmekabler i gulv, opplegg for vaskemaskin, mekanisk ventilasjon og utslagsvask.  
Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.  
Sluk er plassert ved vaskemaskin.  
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.  
Overflate er sjekket for eventuelle avvik, og terskel ved dør er kontrollert.  
Sluk uten synlig membran.  
Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.  
Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende løsning for tilluft.  
Det er foretatt fuktmåling flere steder i rommet, med forhøyet fuktverdi.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med profilerte fronter oppgradert i 2015 som fremstår med normal bruksslitasje.  
Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske.  
Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys.  
Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med tilkomst fra entre. Malte plater på vegg og himling.  
Toalett, enkel vask og naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Rør i rør med fordelerskap i kjeller  
Avløpsrør i plast fra 2021  
Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad  
Varmepumpe montert i stue  
200 liter Ozo vv beholder fra 2009 plassert i kjeller  
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i 2 etasje.  
Det foreligger uavhengig kontroll av anlegget fra mai 2024  
Brannslukningsutstyr montert

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.  
Opprinnelig drenering fra byggeår, oppgradert mot sør tidlig 2000.

Grunnmur og støpt gulv på faste masser  
Eiendommen er plassert i svakt skrånende terreng.  
Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.  
Septiktank fra byggeår

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger  
Tegninger ikke mottatt

Løe

- Det foreligger ikke tegninger  
Tegninger ikke mottatt

Hytte

- Det foreligger ikke tegninger  
Tegninger ikke mottatt

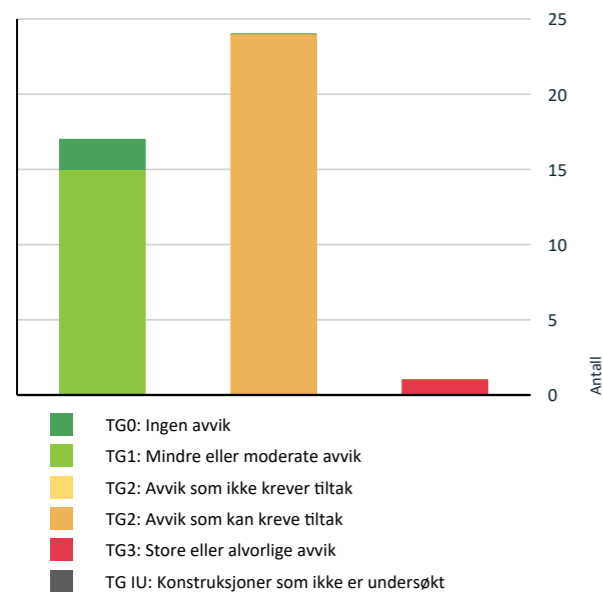
Garasje

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



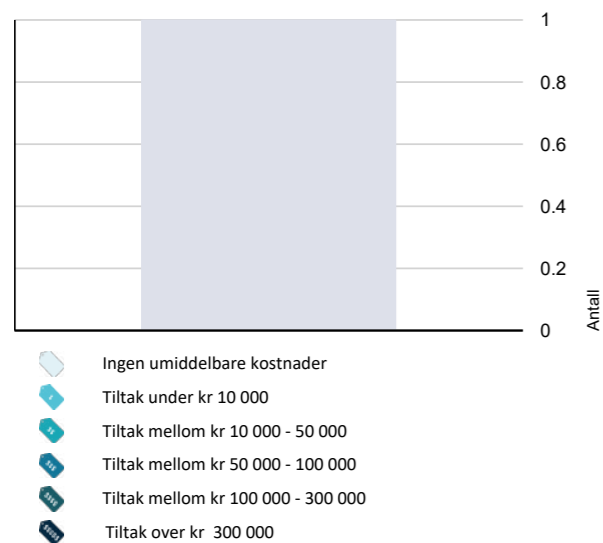
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Takstrapporten er utført i henhold til ny forskrift.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

##### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! 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 > Utvendige trapper [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](#)

! Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

## Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

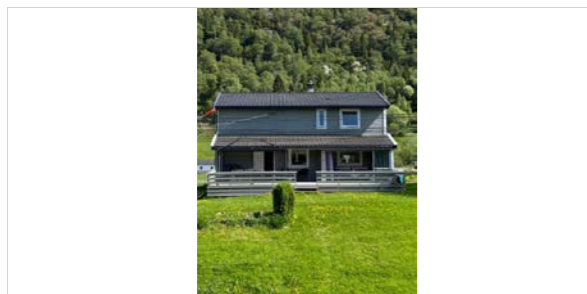
! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)



## Tilstandsrapport

### ENEBOLOG



**Byggeår**  
1910

**Anvendelse**  
Beboelse

**Standard**  
Enebolig oppført på tomten i 1910, betydelig oppgradert i flere omganger med gjennomgående god standard.

**Vedlikehold**  
Fremstår godt vedlikeholdt og ivaretatt

#### Tilbygg / modernisering

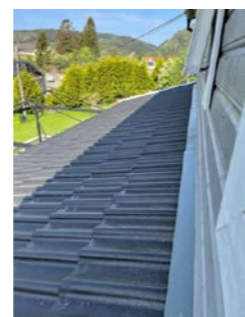
2022	Modernisering	Ny tekking på tak og nye renner med nedløp
2021	Modernisering	Nye avløpsrør innvendig

### UTVENDIG

#### Taktekking

Taket ble inspisert fra bakke og fra 2 etasje.  
Det er teknet med takstein fra 2022, har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut.  
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og vedlikehold.

Årstall: 2022      Kilde: Eier



#### Nedløp og beslag

Renner og nedløp av god kvalitet, er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik.  
Beslag rundt pipe og luftekanal kontrollert for samme.

Årstall: 2022      Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

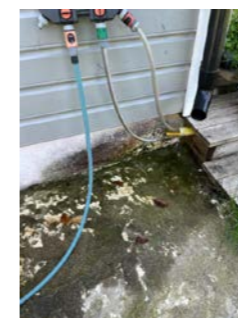
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler bedre avrenning fra nedløpsrør.

## Tilstandsrapport



#### Veggkonstruksjon

Det er mur og tømmer konstruksjon fra byggeår.  
Fuktmåling i innvendige tømmervegg i trappeløp til kjeller er foretatt, og konstruksjon er sjekket for andre avvik.  
Vegger er utvendig kledd med liggende trekledning av nyere type, som fremstår godt vedlikeholdt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Synlige spor etter husbukk og forhøyet fuktverdi i treverk registrert

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tidligere behandlet, men det anbefales videre behandling og jevnlig tilsyn.



#### Takkonstruksjon/Loft

Det er saltak i trekonstruksjon med taksperrer og kaldt loft.  
Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet og tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold, lysinntrengning, råte, sopp og skadedyr.

Årstall: 1910

Vurdering av avvik:



## Tilstandsrapport

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Noe spor etter mus på loft og fukt skjolder i undertak registrert.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Jevnlig tilsyn anbefales



### TG 2 Vinduer

Fleire vinduer av nyere type med 2 og 3-lags glass isolerglass.  
Noen eldre isolerglass.  
Glass og karm er undersøkt og noe lokal slitasje registrert.  
Beslag og lukkemekanisme er kontrollert med ok resultat.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe slitasje på enkelte vinduer registrert, gjelder eldste vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes.



### TG 2 Dører

Ny ytterdør med glassfelt fra 2024.  
Eldre ytterdør med katteluke.  
Dører er undersøkt for slitasjeegrad, montering og andre mulige avvik.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe slitasje på dør med katteluke.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes oppgradering av nevnte.

## Tilstandsrapport



### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra kjøkken.  
Det er kontrollert for generell slitasje, fall og sikring



### TG 2 Utvendige trapper

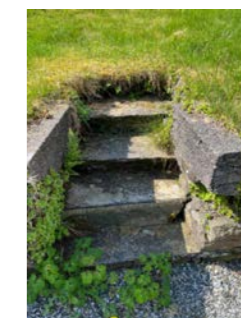
Trapp i stein og betong for utvendig tilkomst

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendige gulv med ulike overflater, laminat, belegg og betong.  
Innvendige vegger og himling med malte plater.  
Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fukt skjolder og skader.  
Innvendige overflater fremstår i god stand.



## Tilstandsrapport



### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### 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, malt og forblendet pipe.  
Peisovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til pusset og malt brannmur.  
Ildfast plate fremfor, feiluke kontrollert, mangler plate fremfor feiluke.

## Tilstandsrapport

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



### TG 2 Rom Under Terreng

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht konstruksjon, overflater vegger, himling og gulv. Gjelder bod i bakkant av husets underetasje, hvor det er registrert synlig fukt i overgang fra mur til gulv.

#### Vurdering av avvik:

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

Nivået har vært stabilt over tid

#### Konsekvens/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.

Jevnlig tilsyn anbefales.



### TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp er testet og kontrollert. Det er en heltre trapp fra byggeår med noe bruksslitasje og mangler. Trapp til kjeller er bratt og ikke vurdert mot dagens krav til trapper. Etasjen har også utvendig tilkomst.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



## Tilstandsrapport



### 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 brukslitasje på innvendige dører

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører fungerer med dette avvik



## VÅTROM

### 2 ETASJE > BAD

#### Generell

Bad fra 2007 med fliser på gulv og vegg. Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse. Varmekabler i gulv, dusjhjørne, mekanisk ventilasjon og vegghengt toalett.

Årstall: 2007

Kilde: Eier



### 2 ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuger bør byttes på sikt.



## Tilstandsrapport



### 2 ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Sluk er plassert i dusjhjørne.

Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.

Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, fuger bør byttes på sikt.



### 2 ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og membran er kontrollert

Årstall: 2007

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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





## Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



2 ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon og tilfredsstillende luftespalte for tilluft.

Årstall: 2007 Kilde: Eier



2 ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone



## Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

### Generell

Vaskerom i kjeller med malt betong på gulv og våtromsplater på vegg. Plastsluk med ukjent utførelse. Varmekabler i gulv, opplegg for vaskemaskin, mekanisk ventilasjon og utslagsvask.



KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.



KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Sluk er plassert ved vaskemaskin. Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for eventuelle avvik, og terskel ved dør er kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje i maling og riss i betong registrert

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes

KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk uten synlig membran.

#### Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon og tilfredsstillende løsning for tilluft.

KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt fuktmåling flere steder i rommet, med forhøyet fuktverdi.



## Tilstandsrapport

### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



### KJØKKEN

#### 1 ETASJE > KJØKKEN

##### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter oppgradert i 2015 som fremstår med normal bruksslitasje.

Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske.  
Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



#### 1 ETASJE > KJØKKEN

##### TG 2 Avtrekk

Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe manglende rengjøring registrert

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold



### SPESIALROM

#### 1 ETASJE > TOALETROM

##### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med tilkomst fra entre. Malte plater på vegg og himling.  
Toalett, enkel vask og naturlig ventilasjon.

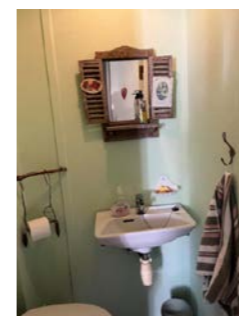
### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

## Tilstandsrapport



### TEKNISKE INSTALLASJONER

##### TG 2 Vannledninger

Rør i rør med fordelerskap i kjeller

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Gjelder gjenstående kobberør til toalettrom

### Konsekvens/tiltak

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



##### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast fra 2021



##### TG 1 Ventilasjon

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad

##### TG 2 Varmesentral

Varmepumpe montert i stue

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

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





## Tilstandsrapport



### TG 1 Varmtvannstank

200 liter Ozo vv beholder fra 2009 plassert i kjeller

Årstall: 2009 Kilde: Produksjonsår på produkt



### TG 1 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i 2 etasje. Det foreligger uavhengig kontroll av anlegget fra mai 2024

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

#### Spørsmål til eier

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

#### Inntak og sikringskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
Nei

#### Generell kommentar

Anlegg montert av verisure med tilknytning til sentral.



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

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 Drenering

Opprinnelig drenering fra byggeår, oppgradert mot sør tidlig 2000.

#### 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 redrening rundt boligen kan ikke utelukkes.

#### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og støpt gulv på faste masser

#### TG 0 Terrenghold

Eiendommen er plassert i svakt skrånende terreng.

#### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

#### TG 2 Septiktank

Septiktank fra byggeår

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



## Bygninger på eiendommen

### Løe

**Anvendelse**

Lager/verksted

**Byggeår**

1910

**Standard**

Løe fra 1910 med gjennomgående enkel standard.

**Vedlikehold**

Fremstår med noe etterslep på vedlikehold

**Kommentar****Beskrivelse**

Løe oppført som grindabygg med kraftige dimensjoner.  
Natursteinsmur og vegger kledd med liggende kledning, stålplater og brake kledning.  
Taksperer i takkonstruksjon, sutak og tekking med dråpeskifer.  
Lagringsplass på to plan med tillegg av loft.



### Hytte

**Anvendelse**

Rekreasjon

**Byggeår**

2014

**Standard**

Hytte fra 2014 med enkel standard.

**Vedlikehold**

Fremstår med noe etterslep på vedlikehold

**Kommentar****Beskrivelse**

Hytte i trekonstruksjon med plattform på enkle søyler.  
Lafteplank, furugulv og takbord. Noe synlig fuktinntregning i innvendige hjørner.  
Stor terrasse i tilknytning til bygget.





## Garasje



### Anvendelse

Garasje

### Byggeår

1995

### Kommentar

### Standard

Garasje fra 1995 med noe oppgradert standard etter oppføring.

### Vedlikehold

Fremstår normalt vedlikeholdt

## Tilbygg / modernisering

2024 Modernisering Ny tekking på tak

# 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. Arealat gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

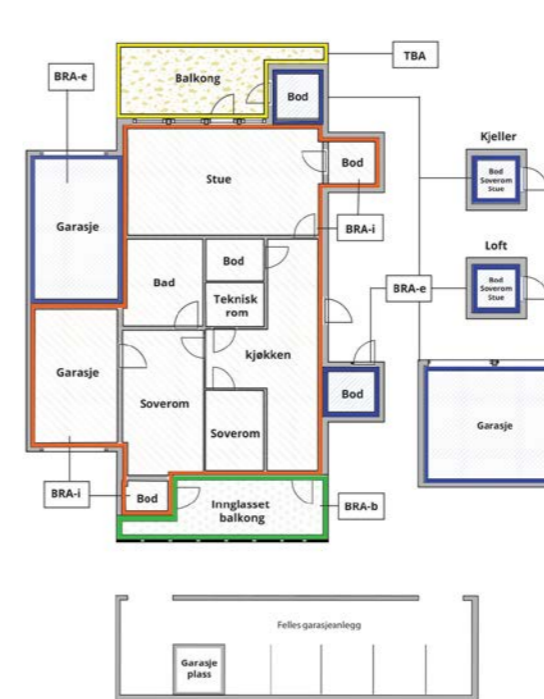
## Hva er måleverdig areal?

Arealat 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.



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 boder
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.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 etasje	68			68			68
2 etasje	62			62		6	68
Kjeller	27			27			27
<b>SUM</b>	<b>157</b>					<b>6</b>	<b>163</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>157</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entré/trapperom, Kjøkken, Stue, Stue 2, Toalettrom		
2 etasje	Trapperom, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5		
Kjeller	Vaskerom, Bod		

### Kommentar

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

1 etasje:  
Entre/trapperom: 7,4  
Kjøkken: 15,7  
Stue 1: 24,9  
Stue 2: 14,8  
Toalettrom: 0,9

2 etasje:  
Trapperom: 8,2  
Bad: 4,5  
Soverom 1: 9,6  
Soverom 2: 9,7  
Soverom 3: 11,1  
Soverom 4: 11,9  
Soverom 5: 5,5

Kjeller:  
Vaskerom: 14,6  
Bod: 11,3

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger  
*Kommentar:* Tegninger ikke mottatt

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift?  Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Diverse oppgradering utført.

### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

## Løe

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 etasje		28		28			28
Kjeller		16		16			16
<b>SUM</b>		<b>44</b>					<b>44</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>44</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje			Lagerrom
Kjeller			Bod

### Kommentar

Areal oppmålt under befaringsdato

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger  
*Kommentar:* Tegninger ikke mottatt

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift?  Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*





## Hytte

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 etasje		15		15			15
<b>SUM</b>		<b>15</b>					<b>15</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>15</b>						

### Romfordeling

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

### Kommentar

Areal oppmålt under befaring

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger ikke mottatt

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 etasje		27		27			27
<b>SUM</b>		<b>27</b>					<b>27</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>27</b>						

### Romfordeling

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



### Kommentar

Areal oppmålt under befaring

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger samsvarer

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Enebolig</b>	145	12
<b>Løe</b>	0	44
<b>Hytte</b>	15	0
<b>Garasje</b>	0	27





## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2024	Morten Soltvedt	Takstingeniør
	Terje Roald Gundersen	Kunde
	Elin Bergstø Gundersen	

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4630 OSTERØY	3	5		0	6792 m <sup>2</sup>	Ambita(samlet areal for bnr 5 og bnr 6))	Eiet

#### Adresse

Valestrandsvegen 126

#### Hjemmelshaver

Gundersen Elin Bergstø

### 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

#### Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløpsløsning til septiktank.

#### Regulering

Eiendommen ligger i område med spredt boligbygging.

#### Om tomten

Tomten er stor, der fremste del skråner mot offentlig vei.  
Er opparbeidet med mark, murer, uteplass og tilkomstveier.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
850 000	2001



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.05.2024	Mottatt	Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	14.05.2024	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	14.05.2024	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eier	14.05.2024	Avgitt	Gjennomgått	1	Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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.

- Areal 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZO7140>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Åsane	
Oppdragsnr.	
1501240094	
Selger 1 navn	
Elin Bergstø Gundersen	
Gateadresse	
Valestrandsvegen 126	
Poststed	Postnr
VALESTRANDSFOSSEN	5281
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2001
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	23
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	19117681

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: EBG

1

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Tynn linjeformet sprekk i betonggulv kjeller, i fall mot sluk, oppstått i forb. med tørkeprosessen ved støping, jan. 2021
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  
Beskrivelse: Helreovering  
Arbeid utført av: Vestlandslis, og rørlegger(dugnad) Thunestvedt AS
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Nybygg
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja
- 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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Drenering sørside av hus, knotteplast, og pukk inntil grunnmur, mot fjell. Dette pga antydning fukt sørvestlig hjørne kjeller, iflg taksering 2001. Dreneringsarbeid utført 2003.
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Utført fres skorstein, ca 10 år siden. (Utført av feier, Osterøy Kommune) Ved sist tilsyn -25, er det anbefalt stålrør i pipen, pga alder.
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Litt skjevheter i gulv andre etasje, eldste byggdel. Sørøstlig soverom.
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Har tatt mus i felle, andre etasje. Litt aktivitet i kalde perioder. Har også behandlet bjelkelag i kjeller, mot mit, med god effekt(2021)
- 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: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  
Beskrivelse: Thunestvedt (bad 2007) Elteknikk (resten av el anlegg siste 5-10 år)  
Arbeid utført av: Elteknik AS og Thunestvedt AS

Filer

[5S Samsvarserklæring.pdf](#)

Initialer selger: EBG

2



11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Filer

[Samsvarserklæring.pdf](#)

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

Beskrivelse

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

Nei  Ja

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

Beskrivelse

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

## Dokumenter

Initialer selger: EBG

3

Initialer selger: EBG

4



## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremie 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 nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringselskapet 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 overtagelse. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende 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.

## E-Signing validated

secured by nets

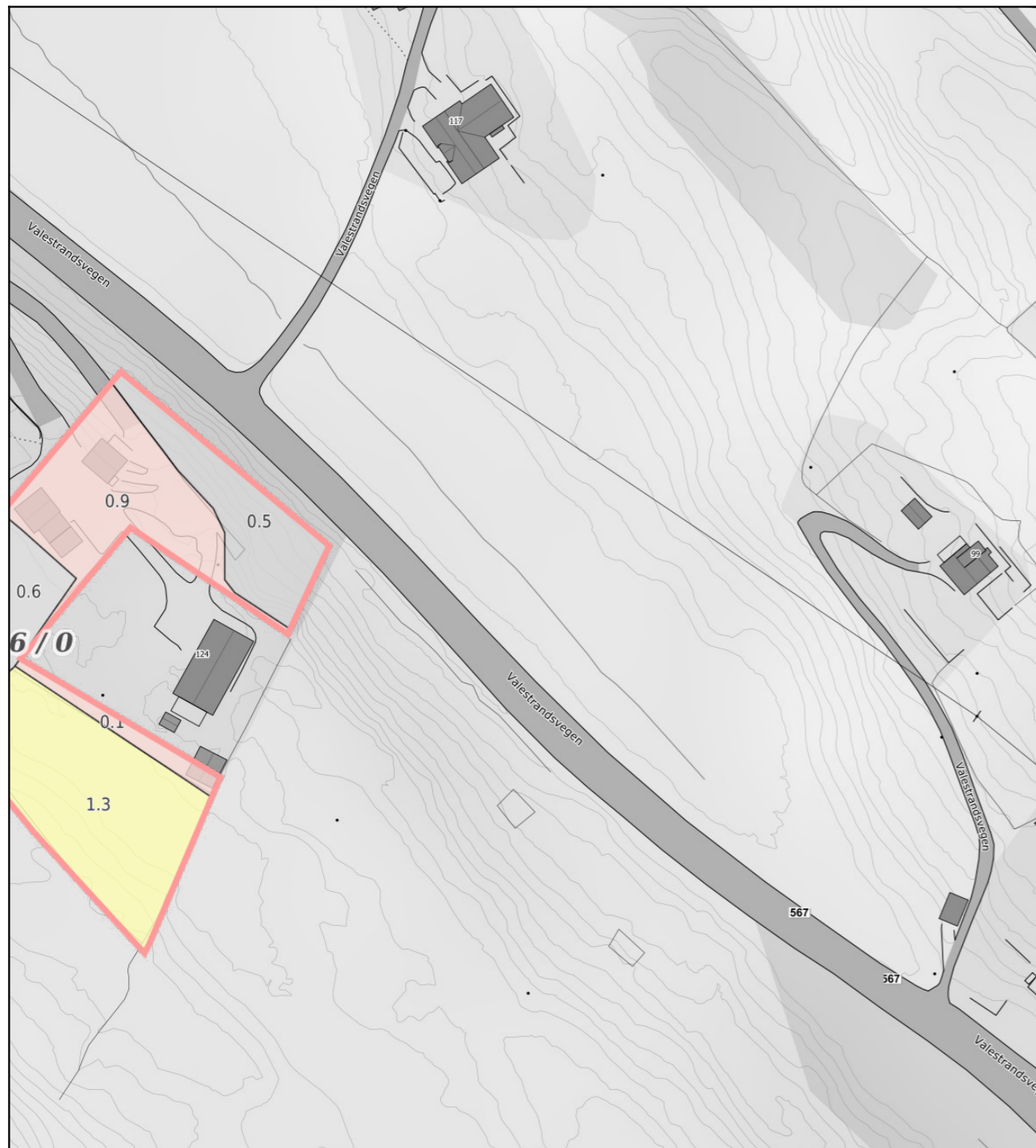
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elin Bergstø Gundersen	a3edfe9584cc365028e739 06f25d8fb9e255cd4a	12.03.2025 11:46:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1501240094

Document reference: 1501240094

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





0 10 20 30m  
 Målestokk 1: 1000 ved A4 utskrift  
 Utskriftsdato: 27.05.2024 14:28  
 Eiendomsdata verifisert: 27.05.2024 14:27

**GÅRDSKART 4630-3/6/0**  
 Tilknyttede grunneiendommer:  
 3/6/0

Markslag (AR5) 7 klasser	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)
	Fulldyrka jord	0.0
5	Overflatedyrka jord	0.0
6	Innmarksbeite	1.3 1.3
w	Produktiv skog *	0.0 0.0
	Annet markslag	1.1
	Bebyggd, samf., vann, bre	1.0 2.1
	Ikke kartlagt	0.0 0.0
	Sum	3.4 3.4

\* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

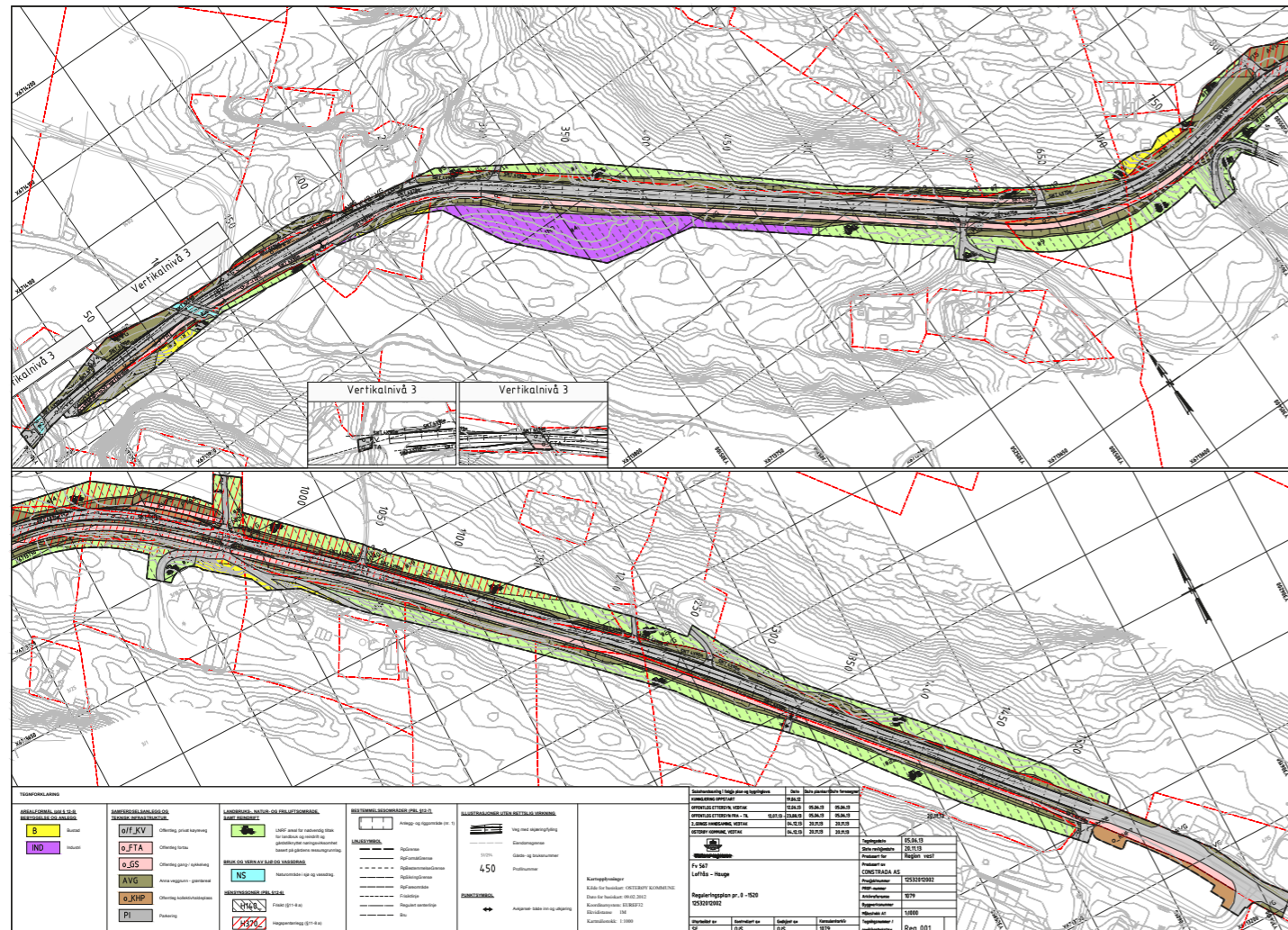
Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendoms grenser
- Driftssenterpunkt







**ambita**

Kommune: 4630 Osterøy  
Eiendom: 4630/3/5/0/0

**Eiendomsgrenser**

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uvis
- Omtvistet grense

- - - - - Vannkant
- - - - - Vegkant
- ..... Fiktiv grenselinje
- ..... Teigdelinje
- ..... Punktfeste

Målestokk 1:1000  
Dato: 26.4.2024



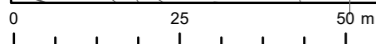
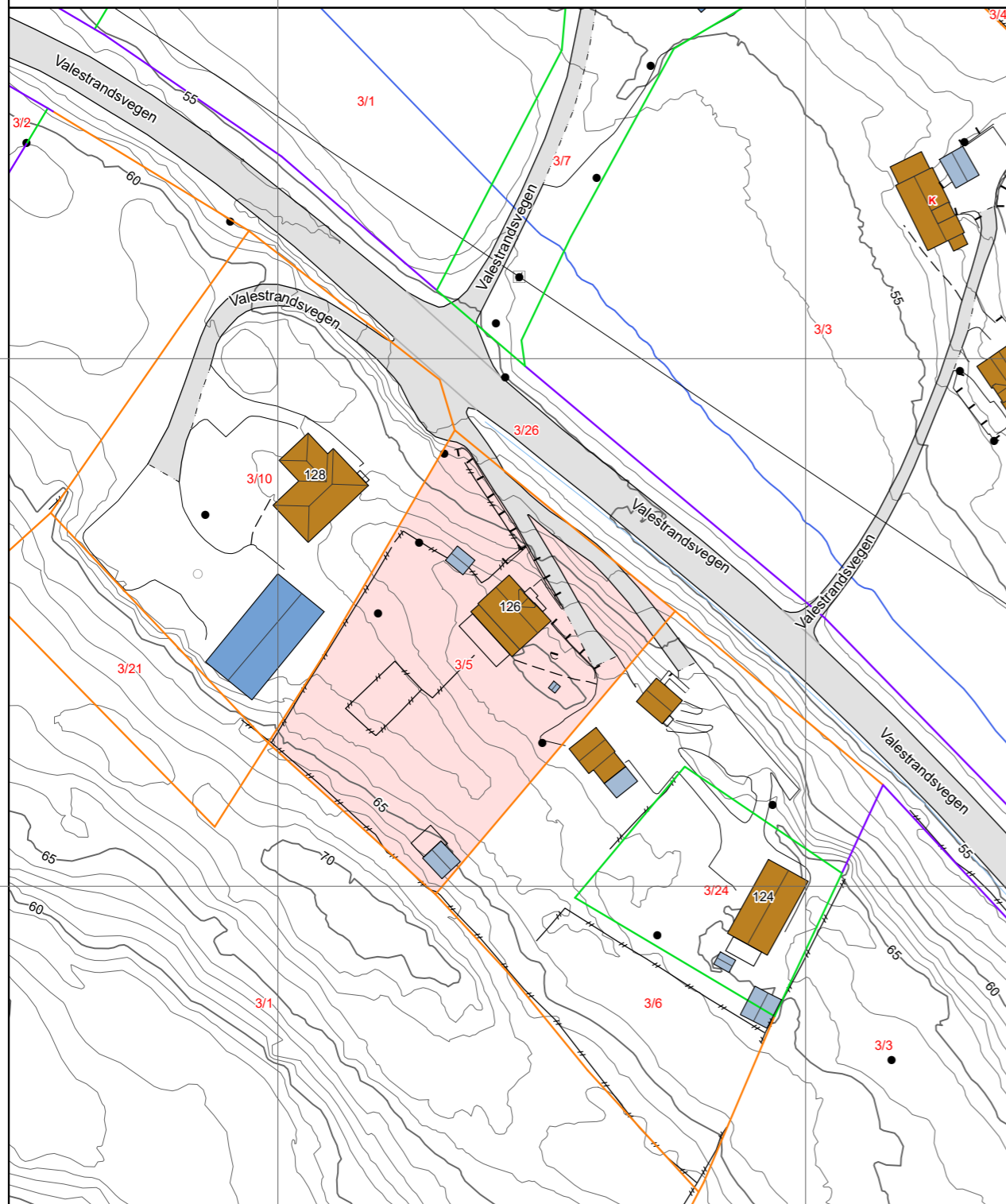
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



**Eiendomsgrenser**

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - - - Fiktiv grenselinje
- - - - - Teigdelelinje
- - - - - Punktfeste

Målestokk 1:1000  
Dato: 26.4.2024



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
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- ▨ BygningTiltak, endring
- ▨ BygningTiltak, nybygg
- ▨ BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/spesifiseringer



# Nabolagsprofil

Valestrandsvegen 126

## Offentlig transport

🚗 Halland Linje 900, 901, 910	0 min 🚶 0 km
🚗 Arna stasjon Linje F4, L4, R40	19 min 🚶 18.2 km
✈️ Bergen Flesland	46 min 🚶

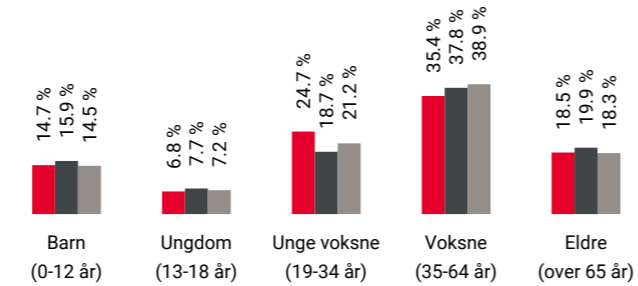
## Skoler

Valestrand skule (1-7 kl.) 216 elever, 13 klasser	4 min 🚶 2.4 km
Danielsen ungdomsskule Osterøy (8-10 ... 90 elever, 6 klasser	5 min 🚶 2.4 km
Osterøy ungdomsskule (8-10 kl.) 231 elever, 18 klasser	7 min 🚶 5.8 km
Osterøy videregående skule 123 elever, 9 klasser	8 min 🚶 6 km
Arna videregående skole 200 elever	23 min 🚶 19.1 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



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

## Barnehager

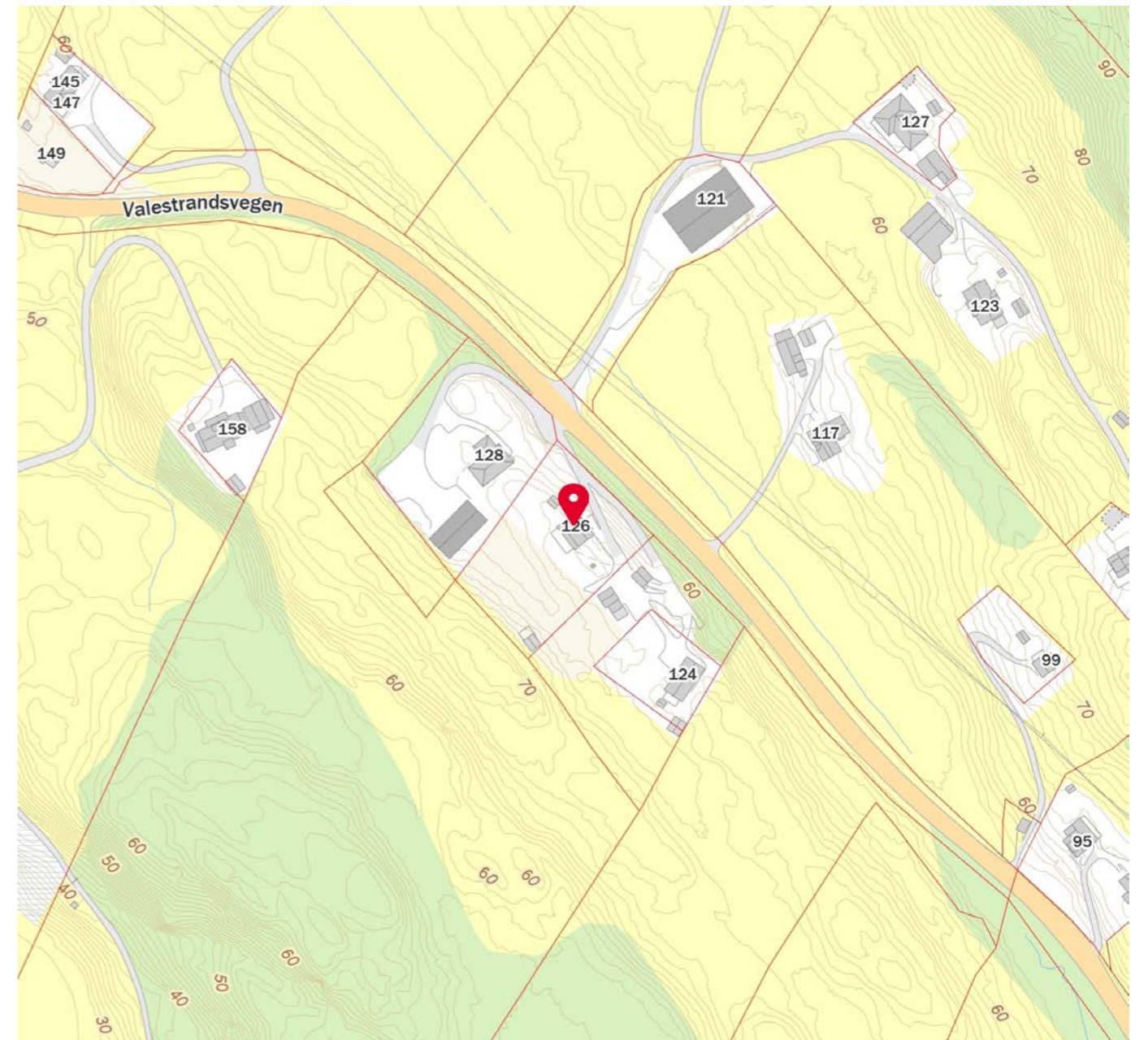
Hauge barnehage (1-5 år) 76 barn	17 min 🚶 1.2 km
Valestrand barnehage (1-5 år) 30 barn	6 min 🚶 3 km
Reppen barnehage (1-5 år) 69 barn	6 min 🚶 3.1 km

## Dagligvare

Coop Extra Valestrand Post i butikk, PostNord	4 min 🚶 2.5 km
Coop Extra Lonevåg Post i butikk, PostNord	6 min 🚶 5.1 km

## Sport

🏃 Valestrand skule aktivitetssal Aktivitetshall	4 min 🚶 2.4 km
🏃 Furubakken kunstgrassbane Fotball	4 min 🚶 2.4 km
🏃 MOVA Osterøy	7 min 🚶
🏃 Optimum	20 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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

### Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

### Egenandel

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

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

### Nytt om tilstandsrapporter

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål?  
Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

### Arealavvik

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

### Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

## Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.  
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.  
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).  
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



For eiendommen:

**Adresse:** Valestrandsvegen 126  
5281 VALESTRANDSFOSSEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane  
**Saksbehandler:** Jørn Tage Hereide

**Oppdragsnummer:** 1501240094

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 12.03.2025

**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