

PROAKTIV



LEIKNESFLATEN 12





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



HAUS

Sjelden mulighet på fantastisk utsiktstomt! Velholdt og oppussingsklar enebolig med vakker hage, garasje, solrik beliggenhet og vidstrakt utsikt over Sørfjorden.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Leiknesflaten 12, 5286 HAUS

Gnr./Bnr.: Gnr. 62, bnr. 122, i HAUS kommune

Prisantydning: 3.790.000,-

Omkostninger: 113.740,-

Totalpris: 3.903.740,-

Kommunale avgifter: 14.627,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1971

Rom/soverom: 4/3

BRA: 162 m²

BRA-i: 162 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering i egen garasje. Garasjen er av takstmann målt til et bruksareal på 13 kvm.

Tomt: 1270.4 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
18	38	40	45
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
108			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Hele salgsprosessen gikk på skinner”

“Fra dag en opplevde vi Kristin Svarstad tillitsskapende og tilgjengelig. Vi fikk gode råd underveis, mens det samtidig ble lyttet til våre innspill. Vår erfaring er at hele salgsprosessen ble gjennomført på en faglig sterk og svært profesjonell måte. Og vi satte stor pris på at det ble gjort med smittende godt humør”.

Toril Tysseland

“Profesjonelt, ivaretakende og trygt”

Elisabeth Solberg

“Kristin er en usedvanlig dyktig eiendomsmegler som vi virkelig kan anbefale på det varmeste”

“Vi har både kjøpt, og solgt flere eiendommer med Kristin som eiendomsmegler. Hun innehar særdeles høy faglig dyktighet i alle ledd av salgsprosessen. Profesjonell, ryddig, pålitelig, arbeidsom, tillitsfull og imøtekommande. Det er allikevel evnen til å knytte bånd og relasjoner som er spesielt med Kristin. Med sin smittende latter og vinnende vesen er Kristin en eiendomsmegler av de sjeldne!”.

Steinar Strand Hansen

“Proaktiv yter enda litt mer enn andre eiendomsmeglerfirma vi har brukt tidligere! Vi er veldig fornøyd, og anbefaler Proaktiv til alle som vil ha et bekymringsløst salg”

“Proaktiv, ved megler Kristin Svarstad, var suverene fra start til slutt. En grundig gjennomgang ved befaring, med gode råd for å gjøre boligen enda mer salgbar. God kontakt underveis, og alltid tilgjengelig for spørsmål og råd. Privatvisninger og hoved-visning ble håndtert på en profesjonell og god måte. God markedsføring til riktig kundegruppe førte til stor pågang fra interessenter, og boligen ble solgt etter første fellesvisning til en pris vi var svært godt fornøyd med”.

Kyrre Storm Aarland

“Har vår beste anbefaling”

“Vi er veldig fornøyd med megler Kristin som vi benyttet ved siste eiendomssalg. Hun er vel for øvrig også den eneste megleren vi har vært borti ved eiendomsoverdragelser hvor vi opplevde integritet og profesjonalitet som forventet”.

Halfdan Nitter

“Som kjøper var vi veldig godt fornøyd med oppfølgingen vi fikk fra Proaktiv”

“Ble gjennom hele prosessen godt informert på alle steg fra budrunde til overtagelse protokoll ble signert. Meglerne vi traff gjennom kjøpsprosessen kunne jobben sin til fingerspissen, var hyggelig og hjelpsom med alt vi lurte på. Vil absolutt også vurdere Proaktiv til de som skal selge”.

Bjørn Helge Breivik

“Svært hyggjeleg, og hjelpsom”

“Dei tilpassa seg alle særheter med mitt boligkjøp. Eg befannt meg i Oslo og måtte få ting ordna via slekt og meglar. Heilt fram tom. overtagelsen”.

Olav Skarvatun

“Tusen takk for en kjempejobb, Kristin”

“Vi opplevde at mekleren hadde god innsikt i markedet, gav gode råd, inngav trygghet og profesjonalitet gjennom hele prosessen”.

Ingar Benjamin Nordby

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Megler/Partner/Fagansvarlig:
Kristin Svarstad Berg



Kristin Svarstad Berg
Megler/Partner/Fagansvarlig/Jurist
Mobil: 91 65 60 12
E-post: ks@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sandviken
Telefon: 55 30 32 00
Proaktiv Sandviken AS
Org. nummer: 999 248 284

EN NY HVERDAG

Kristin har juridisk embetseksamen fra Universitetet i Bergen og har jobbet som megler hos oss siden 2006.

Gjennom flere år i bransjen har hun opparbeidet seg bred erfaring innen salg av brukteiendom, og megler like gjerne i distriktene som i sentrum.

For Kristin handler megling om tillit, tilrettelegging og målrettet arbeid for å skape fornøyde kjøpere og selgere. Hun er overbevist om at utførelse av megling med ekte entusiasme, kombinert med faglige råd, alltid gir det beste resultatet.

Barnevennlig - solrikt - høyt og fritt - vidstrakt utsikt.

Når vi mennesker bor riktig, lever vi bedre. For mer en 50 år siden tok familien Teigen en viktig beslutning.

Tomten i det nye boligfeltet i Leikneset hadde alt de ønsket seg: beliggenhet i blindvei som skapte trygge rammer for barna, fantastisk utsikt, mange soltimer, og kun noen minutter å gå til barnehager, skole, butikker, bussholdeplass og fritidsaktiviteter.

Selv om dette er vurderinger som ble gjort på 1970-tallet, er det ingen tvil om at kriteriene fremdeles er relevante når du i dag skal vurdere å kjøpe deg en ny bolig

Megler/Partner/Fagansvarlig/Jurist
Kristin Svarstad Berg



HAUS

Kommune: HAUS / Område: Leikneset

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Med sjøen som nærmeste nabo. Høyt og fritt. Utsyn uten innsyn. Eiendommer i dette boligfeltet er sjelden til salg, og jeg forstår godt hvorfor. For mer en 50 år siden tok familien Teigen en viktig beslutning. Tomten i det nye boligfeltet i Leikneset hadde alt de ønsket seg: beliggenhet i blindvei som skapte trygge rammer for barna, fantastisk utsikt, mange soltimer, og kun noen minutter å gå til barnehager, skole, butikker, bussholdeplass og fritidsaktiviteter. Selv om dette er vurderinger som ble gjort på 1970-tallet, er det ingen tvil om at kriteriene fremdeles er relevante når du i dag skal vurdere å kjøpe ny bolig. Denne eiendommen har vært i samme familie siden huset stod ferdig. En botid som vitner om både trivsel og trygghet.

Her bor du sentralt, men med kort vei til det meste du trenger i hverdagen, og ønsker i helgene. Nærmeste barnehage er Haus Barnehage der de minste går fra de er 1 til 5 år. Barnehagen har



OFFENTLIG TRANSPORT

Leikneset nord Linje 910, 911, 912	3 min 0.2 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	11 min 10 km
Bergen Flesland	39 min

DAGLIGVARE

Kiwi Haus Post i butikk	14 min 1 km
Rema 1000 Øyrane Torg	11 min

VARER/TJENESTER

Øyrane Torg	11 min
Boots apotek Arna	11 min

SPORT

Haus idrettsplass Ballspill, fotball, friidrett	14 min 1.2 km
Forsvarsbane Ballspill	11 min 9.7 km
Optimum	13 min
Aktiv365 Arna	14 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Hausvegen	9 min
-----------	-------



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



sjø, båt og friluftsliv som satsningsområde og de ønsker at barna skal få oppleve gleden ved å være ute i naturen. Barnehagen har egen lekeplass med lavvo og egen båt på Mjeldevatnet. Nærmeste barneskole er Haus Skule som har elever fra 1-7 trinn.

Nærmeste bussholdeplass bruker du i underkant av 3 minutter å gå til. Her plukker bussen deg opp og tar deg videre til Kvisti, like før Osterøybroen. Deretter skifter du buss

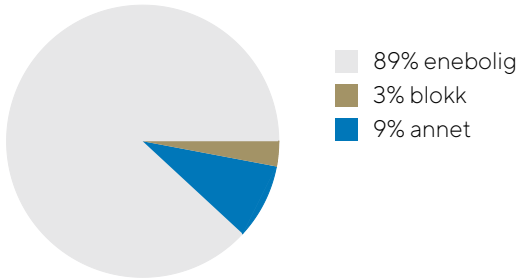
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

som tar deg hele resten av distansen inn til Arna terminal. Fra terminalen kan du ta bussen videre til både Åsane og Bergen, eller ta toget til sentrum. Dagens reisetid med toget er ca. 8 minutter. Dobbeltsporet gjennom Ulriken mellom Bergen og Arna ble offisielt åpnet 14. mai 2024, noe som økte kapasiteten fra 26 til 66 daglige lokaltog og muliggjorde fire tog i timen.

Gangavstand har du også til matbutikken Kiwi Haus. Her ønskes du velkommen på hverdager fra 08 til 22 og på lørdager fra 09 til 20. For et større utvalg av servicetilbud kan Osterøy Senter og Lonevåg Nærsenter i Lonevåg anbefales. Lonevåg er administrasjonssenteret i Osterøy kommune, og et knutepunkt for næringslivet i kommunen. Her er det flere spesialbutikker, Vinmonopolet, apotek mm. Kort reisetid er det også til Øyrane Torg i Indre Arna og Åsane. Enkelt tilgjengelig med bil over Osterøybrua eller med ferje fra Valestrand. Ferjen tar deg til Breistein på ca. 10 minutter, og derfra bruker du ikke mer enn 8-10 min. til Åsane.

For barna er det flere fritidsaktiviteter i nærområdet. Rullebrettparken ligg like ved Osterøy ungdomsskule og Osterøy stadion. Den har 3 ramper/bowls og er ca. 200 kvm. De aktive kan melde seg inn i Osterøy IL som har et rikt utvalg

BOLIGMASSE



av aktiviteter med fotball, håndball, turn, orientering og skigruppe. Med andre ord, noe for enhver smak.

At det er kort vei til vakre naturopplevelser er nesten ikke nødvendig å nevne. De venter praktisk talt like utenfor husdøren. Smør nisten, pakk sekken og dra ut på oppdagelsesferd. Her kan man finne flotte turløyper som passer for både store og små, en rolig søndagstur eller mer intensiv trening. På Osterøy er du omringet av rekreasjonsmuligheter uansett om det er midt på kaldeste vinter eller slutten av den varmeste sommeren. Lyst på en opptur med en topptur? Ett av Osterøys fineste utsynspunkt er Stemmeseggi, som på toppen 572 meter over havet er det vakkert utsyn i alle retninger. En perfekt søndagstur. Når snøen dekker landskapet som et hvitt teppe blir lysløypene på Rolland til preparerte langrennsløyper. Her arrangerer skiløypa lysløypecup hver onsdag, når været tillater det. På sommeren, når kvikksølvet kryper seg oppover termometeret ligger badeplassen Kreklo klar i nærheten for å kjøle deg ned. En idyllisk badeplass med fine svaberg, og en liten strand

SKOLER

Haus skule (1-7 kl.) 100 elever, 8 klasser	15 min 1.2 km
Danielsen ungdomsskule Osterøy (8-10 ... 90 elever, 6 klasser	16 min 14.8 km
Osterøy ungdomsskule (8-10 kl.) 243 elever, 18 klasser	16 min 15.7 km
Arna videregående skole 200 elever	14 min 11.2 km
Osterøy vidaregåande skule 123 elever, 9 klasser	16 min 15.8 km

BARNEHAGER

Haus barnehage (0-5 år) 62 barn	13 min 1.1 km
Osterøy Gårds og friluftsbarnehage (0-... 38 barn	12 min 9.1 km
Indre Arna barnehage (0-5 år) 69 barn	11 min 10.4 km



med skjellsand, stupebrett og kai. På sommerstid er det ikke lang vei til sjø eller vann med et yrende liv med glade barn og voksne på en av de fine offentlige badestedene som finnes i nærområdet. Her kan vi anbefale en tur til Husavatnet. Et virkelig flott friluftsområde som er tilrettelagt med gressplen, benker, brygge og klatrepark. På sommerstid kan du melde deg på aktiviteter med kano, garntrekking, lære å skyte med pil- og bue mm. Et annet nydelig sted er Brakvatnet med svaberg, gressplen, stupebrett og langgrunn sandstrand. Det er opparbeidet et fin grustrasse rundt deler av vannet, som passer ypperlig for løpeturer. Osterøy IL arrangerer bla. halvmaraton på grusveien rundt Brakvatnet.

Skulle været gjøre dørstokkmilen litt lang for den planlagte joggeturen, er trening hos Nr1 Fitness er kortreist alternativ. Her kan du trene hele døgnet, 365 dager i året.

Bebyggelse

Veletablert boligområde bestående av eneboliger.

Adkomst

Kjør over Osterøybroen og ta til høyre før tunellen. Ta deretter til venstre og følg Hausvegen fremover til avkjørsel til venstre inn Leiknesflaten. Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger. Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

VELKOMMEN TIL LEIKNESFLATEN 12

Vi starter utendørs – boligen har en vakker hage som er pent opparbeidet.

Parkering

Parkering i egen garasje. Garasjen er av takstmann målt til et bruksareal på 13 kvm.

Tomtestørrelse

1270 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen måler 1232,30 kvm. Garasjen står på eget gårds- og bruksnummer og måler 38,1 kvm. Til sammen måler eiendommene 1270,4 kvm og selges samlet.

Tomten tilhørende eneboligen er meget pent opparbeidet med vintergrønne hekker, gressplen, prydbusker, blomsterbed, fruktrær- og busker. Under balkongen er det bygget en terrasse på 17 kvm.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

I forbindelse med salget har det blitt laget en tilstandsrapport for bolig med arealmåling av Takstingeniør Tom Erik Lund. En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen som er særlig relevante ved eierskifte. 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. Se vedlagt

boligsalgsrapport avholdt 18.02.2026, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Den utvendige dreneringen er ikke kjent, og er vurdert på bakgrunn av alder. Antatt selvdrenerende masser, kultet med steinmasser. Bygningen har vegger mot grunn av murkonstruksjoner. Bygningen har utvendige forstøtningsmurer i murkonstruksjoner og naturstein. På topp er det montert rekkverk av trekonstruksjoner. Taket er tekket med betongstein. Bygningens renner og nedløp er av plast. Fasadene er bekledd med liggende og stående trekledning montert på bindingsverk. I underetasjen er det yttervegger av pusset murkonstruksjoner. I følge eier er kledning på sør og vestvegg skiftet til impregnert trekledning. Nordvegg er skiftet til vanlig hvit kledning, og kledning på østvegg er fra byggeår. Boligen har et kryploft som ikke har målbart areal grunnet lav takhøyde. Det er tilkomst til kryploftet fra luke i gang. Det er lagt gulv i gangbane, og det er mottatt faktura på at dette ble montert i 2013. I gavlveggene er det ventiler. Bjelkelaget over 1. etasje er etterisolert med 30cm mineralull. Boligen har malte vinduer med 2-lags isolerglass i trekarm. Det er observert vindu fra byggeår, 90-tallet, 2006, 2008 og 2014. Boligen har en formpresset ytterdør med glassfelt. I underetasjen er det en ytterdør med glass i trekarm. Boligen har to altandører fra stue og soverom, med 2-lags isolerglass i trekarm. Dørene er fra 2008 og 2006. Boligen har utgang fra underetasje til en ca. 17 kvm terrasse. Terrassen har dekke av trebjelkelag med terrassebord. Boligen har utgang fra stue og soverom til en 15,5 kvm altan. Altanen har dekke av trebjelkelag med terrassebord, og rekkverk av trekonstruksjoner. Under altanen er det montert metallplater som leder bort vannet. Boligen har



VIDSTRAKT UTSIKT OVER SØRFJORDEN



en elementpipe, og det er en vedovn av merket Contura 820T i stue. Det er mottatt faktura på montasje av ildsted i 2015, utført av Murmester Sigurd Djonne AS. Utvendig er det heldekkende beslag av metall som dekker pipen.

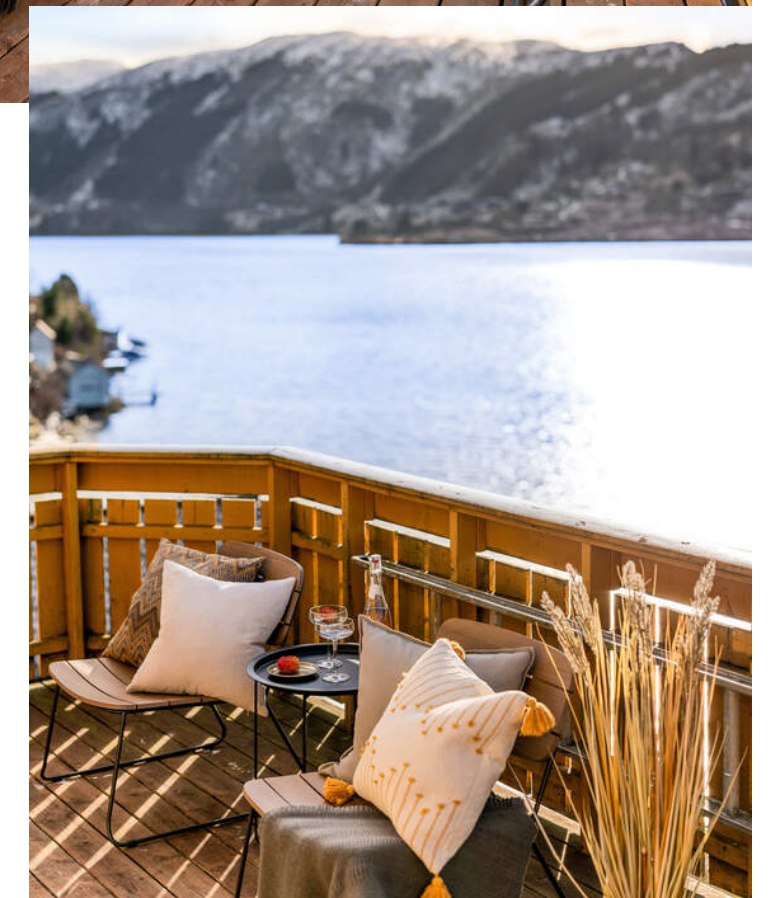
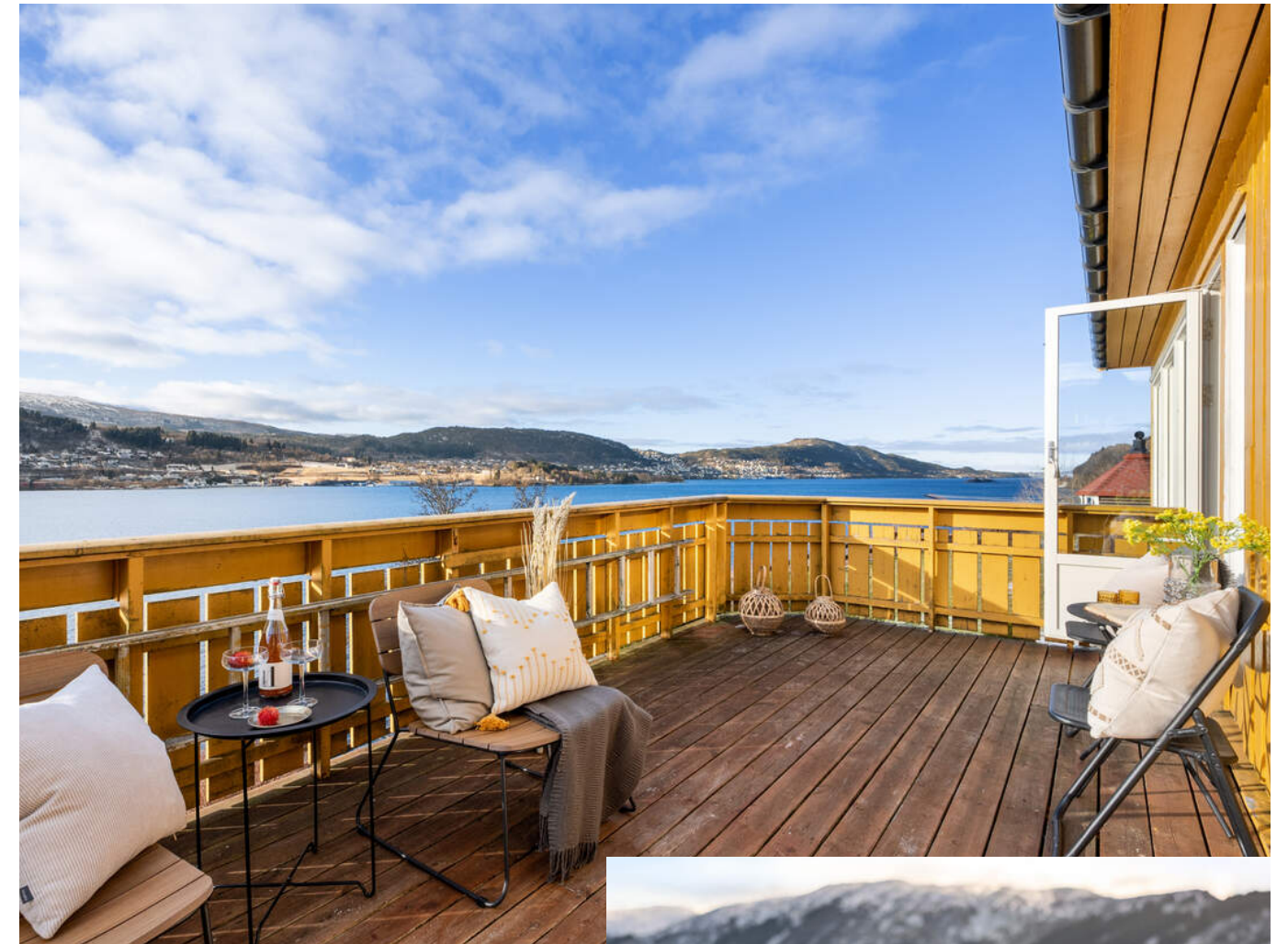
Garasjen har følgende oppbygging.
Tak - takkonstruksjon av tresperr med tekking av metallplater.
Nedløp og renner er av plast. Ytterveggene er av trestender, med utvendig stående trekledning. I front er de en manuell leddport, og garasjen har vindu med enkelt glass i trekarm. Vindu er fra 1977. Det er noe råte i omramming til garasjeport. Garasjen har ringmur og gulv på grunn av betong.

Følgende komponenter har fått TG3: Store eller alvorlige avvik:
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Forstøtningsmur
Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 3,2 kvm)

Følgende komponenter har fått TG2: Avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører
Utvendig > Dører - 2
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger -
Innvendig > Overflater
Innvendig > Rom Under Terreng
Innvendig > Innvendige trapper
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Tomteforhold > Septiktank
Spesialrom > Underetasje > Toalettrom (måler 1,0 kvm) > Overflater og konstruksjon



VESTVENDT OG SOLRIK BALKONG



NYDELIG UTSIKT

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Enebolig:

1. etasje:
Kjøkken (måler 8,5 kvm), entré (måler 1,1 kvm), hall m/trapp (måler 15,2 kvm), soverom 1 (måler 13,5 kvm), soverom 2 (måler 13,4 kvm), bad (måler 3,2 kvm) og stue (måler 28,8 kvm).

Underetasje:
Bod 1 (måler 8,9 kvm), bod 2 (måler 13,6 kvm), bod 3 (måler 7,3 kvm), bod 4 (måler 1,7 kvm), bod 5 (måler 7,1 kvm), bod 6 (måler 5,0 kvm), gang (måler 5,1 (kvm), gang 2 (måler 3,6 kvm), soverom (måler 9,7 kvm), hall m/trapp (måler 7,7kvm), toalettrom (måler 1,0 kvm).

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 76 kvm
Total BRA: 76 kvm

1. etasje
BRA-i: 86 kvm
Total BRA: 86 kvm

Terrasse- og balkongareal:
Kjeller: 17 kvm

1. etasje: 16 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra

faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Det ordet som best beskriver førsteinntrykket er utsikt. Utsikt og omsorg. Dette er et hus som er godt ivaretatt. Både innom- og utomhus. Eier skiftet tak på huset i 2012, monterte ny vedovn i stue i 2015, installerte varmepumpe i 2021 og har de siste årene skiftet flere vinduer og dører. Mye er gjort, og en del gjenstår. Det uforanderlige med beliggenhet, solforhold, og utsikt er allerede på plass. Når har tiden kommet for at ny eier skal sette sitt preg på huset i Leiknesflaten 12.

Planløsningen er hensiktsmessig og det er god størrelse på de ulike rom. Hovedetasjen består av entré, hall, stue, kjøkken, bad, baderom og to soverom. Huset er opprinnelige bygget med tre soverom i denne etasjen. En løsning som ikke krever mye arbeid å tilbake stille om det skulle være ønskelig. Stuen er preget av store vinduer som gir rikelig med naturlig lys og ikke minst er nydelig utsikt over Sør fjorden. Rommet varmes enkelt opp med varmepumpe og vedovn. Fra stue er det direkte utgang til den solrike, vestvendte balkongen. Kjøkkenet har en enkel innredning med lyse, profilert fronter. Arealet er godt utnyttet, du har god skap- og benkeplass, og fra kjøkkenvinduet kan du glede deg over sjøutsikt.

Huset har i dag tre soverom. To i hovedetasje, og ett i underetasjen. Værelsene i hovedetasjen er av meget god størrelse, og fra hovedsoverommet kan du rusle ut på herlige balkongen. Som tidligere nevnt kan det ene soverommet i





hovedetasjen enkelt tilbakeføres til to separate rom.

Baderommet er helfliset med varmekabler i gulv. Tidsriktig 90-talls fargekombinasjon med rødt og rosa, ellers toalett, vask med under- og overskap, høyskap, dusj, lys over speil, lys i tak, to ventiler i tak, og sluk i gulv. Rommet ar avløp av støpejern og vannrør av kobber.

Kjelleren er av takstmann oppmålt til et internt bruksareal på 76 kvm, og består av et soverom (9,7 kvm), samt 4 boder, vaskerom, verksted og et toalettrom. Sistnevnte rom har sluk i gulv. Takhøyde i hall i underetasje er målt til 2,27 m. Et stort areal med mange bruksmuligheter.

Som gjennomgangen viser er dette et innholdsrikt hus med mange gode kvaliteter. Huset er velholdt, men ny eier må være forberedt på oppussing og modernisering for å imøtekomme dagens krav til standard og utforming.

Oppvarming

Varmepumpe i stue, vedovn i stue, og varmekabler i gulv på baderom.

Energimerke

Gul D

Info strømforbruk

Selger opplyser er strømforbruk på ca. 11 500 kWh pr. år.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

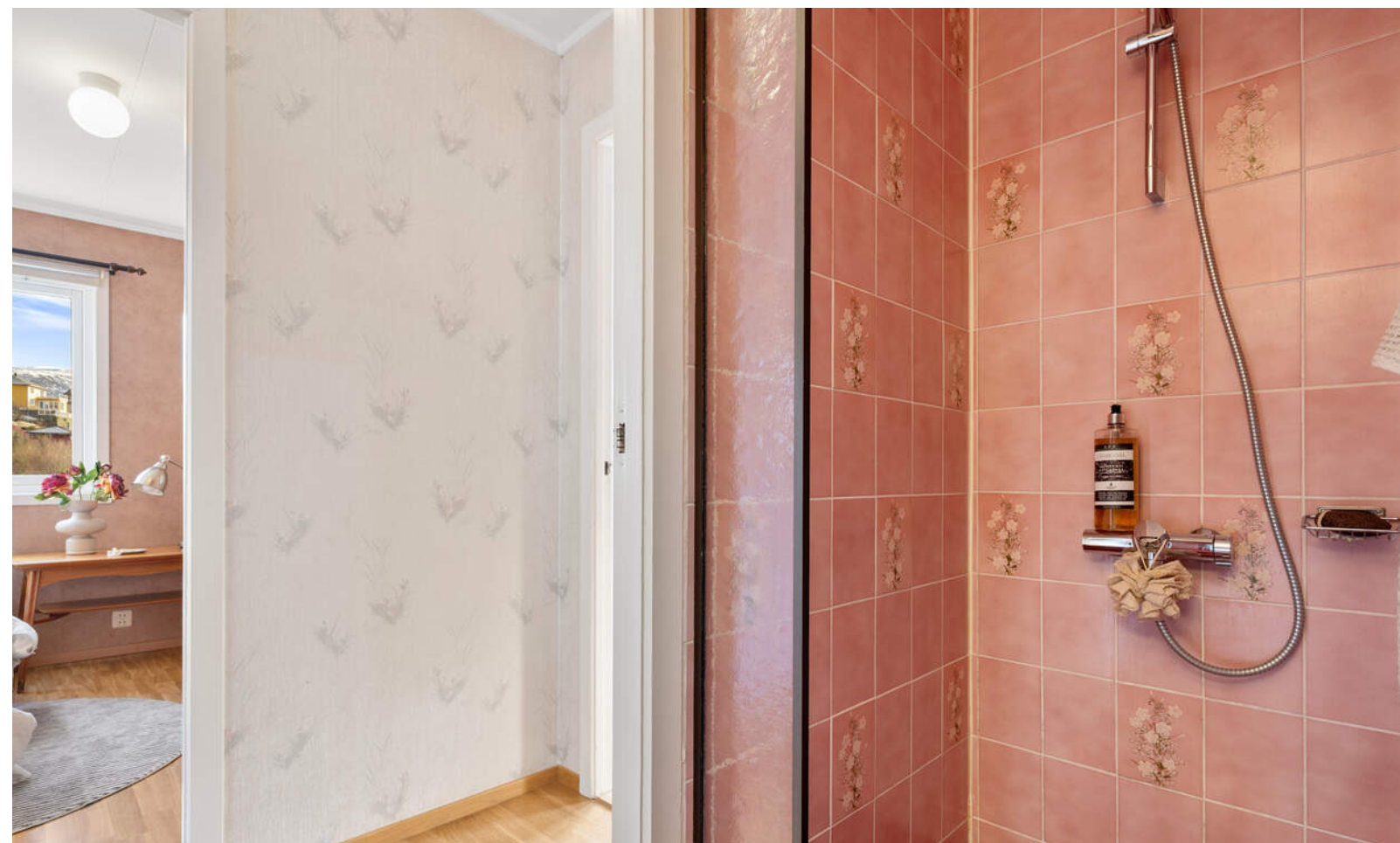
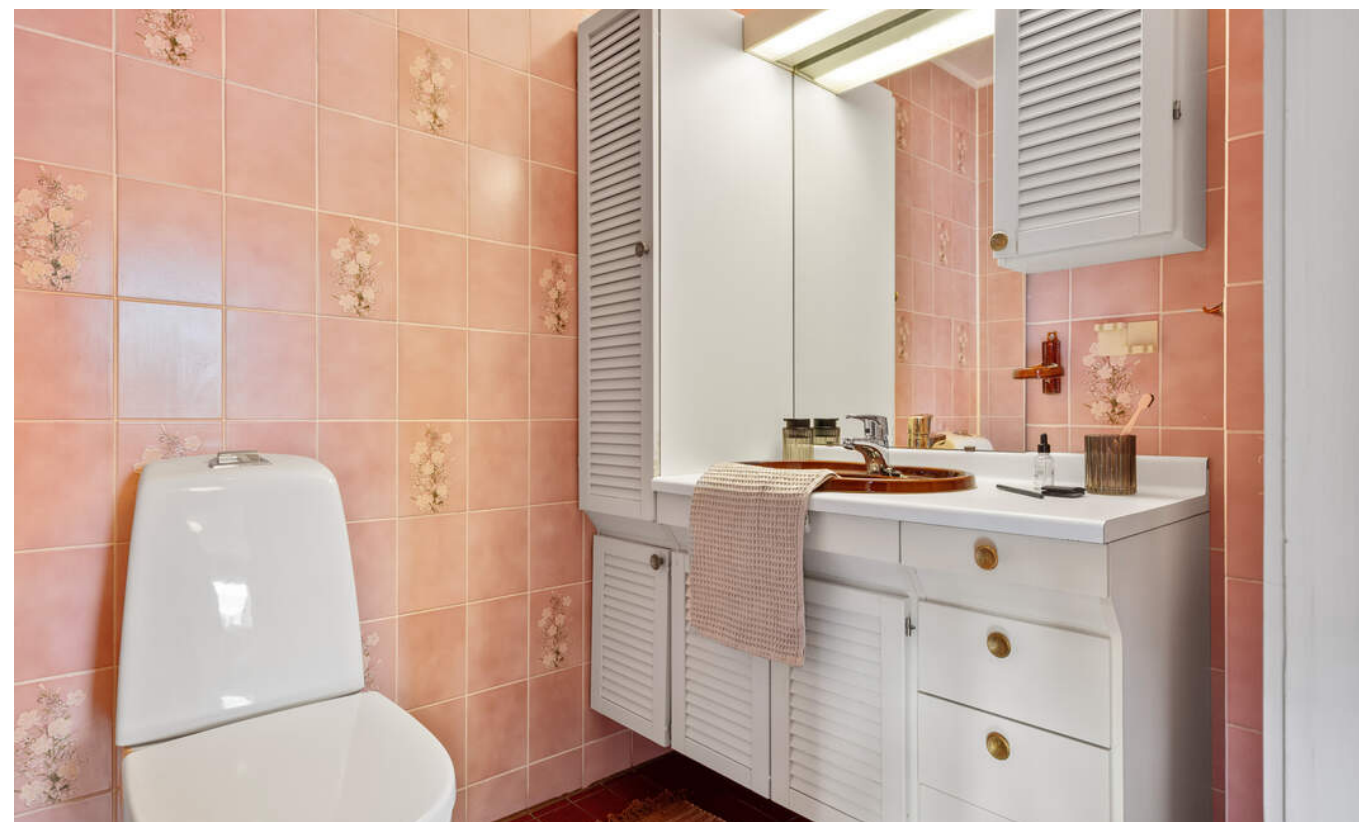


KJØKKEN





BAD



SOVEROM









SOVEROM

Underetasje

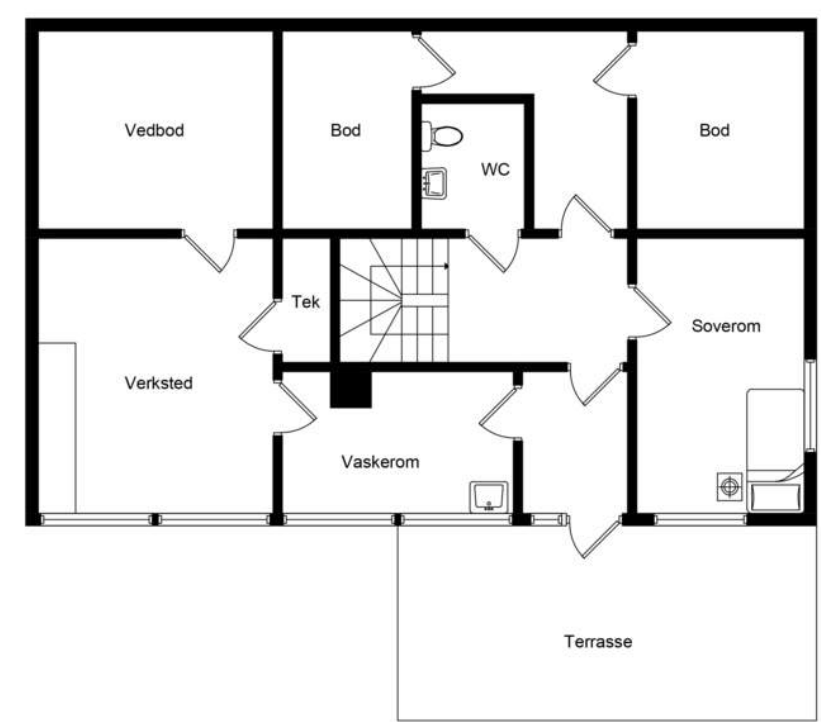


UNDERETASJE

Boder, vaskerom, wc og verksted.



PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forsikring

Forsikringsselskap KLP Skadeforsikring
Polisenummer136667424

Formuesverdi primær

658.633,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.634.532,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

14.627,- for 2026

Eiendomsskatt

7.221,- for 2026

Info eiendomsssskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta

utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi(spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.

Diverse

Samarbeidspartnere
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige – formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS – markedsplasser på nett, Schibsted – markedsføring i SOME, Eiendomsverdi – formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Det ble gitt tillatelse til oppføring av enebolig, datert 17.06.1970. Vedtak: Byggemelding med teikningar vert godkjende i samsvar med bygningslova, byggeforskrifter, vedtekter og særlege føresegner fastsette med heimel i lov. Det er utstedt ferdigattest for garasjen, datert 20.09.1984.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Deler av garderobe (tilleggsdel) er innlemmet i soverom. Bruksendring fra tilleggsdel til rom for varig opphold er søknadspliktig. Altan utenfor stue og soverom er utvidet. I underetasje er vaskerom (hoveddel) er tatt i bruk som bod (tilleggsdel), og slått sammen med tilstøtende bod. Dette er søknadspliktig
bruksendring. Oversendte byggetegninger tilsier at nevnte endringer ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

2018/431950-1/200 13.02.2018
21:00
JORDSKIFTE
Sak: 17-130584REN-JBER Haus prestegård
Nord- og Midhordland Jordskifterett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Kopi av kjennelsen ligger som vedlegg i prospektet.

Kopi kan fås ved henvendelse til megler.

Kjerneinformasjon

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et boligfelt som i kommuneplanen er avsatt til boligområde.

Eksisterer det planforslag som vedkjem eignedomen: Ja
Eksisterer det igangsett planlegging som vedkjem eignedomen: Ja
Kommuneplanen sin arealdel er under revisjon. For meir informasjon om planframlegget, sjå Osterøy kommune si nettside. Noverande kommuneplan er gjeldande fram til ny kommuneplan er endeleg vedtatt.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt. Boligen har i følge opplysninger fra eier privat septiktank med avrenning fra overløp til offentlig nett via

Adgang til utleie

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Dokumentavgift

Dokumentavgift er en særavgift til statskassen. Avgiftsplikten inntreer ved tinglysing av dokumenter som overfører hjemmel til fast eiendom. Avgiften er 2,5 % av eiendommens markedsverdi, dog minst 250 kroner. Dok.avgiften avløste stempelavgiften i 1976. Dokumentavgiften har kun til hensikt å skaffe staten inntekter. Borettslagsleiligheter og boligaksjeselskaper er fritatt for dok.avgift.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

3 790 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger
17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
94 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

95 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
113 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 885 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 903 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp – definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvisiring av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

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.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Gunn Teigen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,80% av salgssum. Estimert provisjon kr. 68 220,00 (beregnet av

Kjerneinformasjon

prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000,00).
Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 130 260,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
18.2.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

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/groft
- Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpkurve

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

Tilstandsrapport



Enebolig

Leiknesflaten 12, 5286 HAUS

OSTERØY kommune

gnr. 62,62, bnr. 122,178, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 175 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 14.01.2026

Rapportdato: 18.02.2026

Oppdragsnr.: 12127-2073

Referansenummer: AG8809

Foretak: Lund Takstingeniør AS

Takstingeniør: Tom-Erik Seierslund



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

Lund Takstingeniør AS

Lund Takstingeniør AS ble etablert som aksjeselskap i 2009.

Daglig leder Tom-Erik Seierslund har bred erfaring innen taksering, tilstandsrapport, prosjektleder innen entreprenørbransjen, og utvikling av bolig- og næringsbygg.

- Utdanning/praksis:
- Fagbrev
 - Teknisk fagskole bygg og anlegg
 - Byggingeniør
 - Takstingeniør og medlem i NITO



Rapportansvarlig

Tom-Erik Seierslund
Uavhengig Takstingeniør
post@lundtakst.com
414 59 136



Leiknesflaten 12, 5286 HAUS
Gnr 62 - Bnr 122
4630 ØSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Leiknesflaten 12, 5286 HAUS
Gnr 62 - Bnr 122
4630 OSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Leiknesflaten 12, 5286 HAUS
Gnr 62 - Bnr 122
4630 OSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Beskrivelse av eiendommen

Ved vurdering av overflater er det tatt utgangspunkt i bygningens oppføringstidspunkt og antall år siden oppussing av flater sist var foretatt.

En rekke egenskaper som ventilasjon, lyd- og varmeisolering er dårligere for bygninger som er oppført etter eldre lovgivning, selv om de er pusset opp i nyere tid, enn i bygninger oppført etter Teknisk Forskrift 2017.

Boligen framstår med varierende standard på bygningsmasse, overflater og innredninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

1. Etasje.

- To soverom slått sammen til ett soverom. Dette er ikke søknadspliktig tiltak.

- Garderobe (tilleggsdel) er innlemmet i soverom (hoveddel).

Dette er søknadspliktig bruksendring som ikke er omsøkt.

- Altan er utvidet. Vi kan ikke se at forholdet er omsøkt.

Underetasje.

- det er flyttet på vegger rundt hall mot tilstøtende rom.

- vaskerom (hoveddel) er tatt i bruk som bod (tilleggsdel), og slått sammen med tilstøtende bod. Dette er søknadspliktig bruksendring.

- det er gjort endring i inndeling av boder på venstre side av trapp

- Hobbyrom er delt i to boder

- Hobbyrom er delt i to boder

- Hobbyrom er delt i to boder

- Hobbyrom er delt i to boder

- Hobbyrom er delt i to boder

- Hobbyrom er delt i to boder

- Hobbyrom er delt i to boder

- Hobbyrom er delt i to boder

- Hobbyrom er delt i to boder

- Hobbyrom er delt i to boder

- Hobbyrom er delt i to boder

- Hobbyrom er delt i to boder

- Hobbyrom er delt i to boder

- Hobbyrom er delt i to boder

- Hobbyrom er delt i to boder

- Hobbyrom er delt i to boder

- Hobbyrom er delt i to boder

- Hobbyrom er delt i to boder

- Hobbyrom er delt i to boder

- Hobbyrom er delt i to boder

- Hobbyrom er delt i to boder

- Hobbyrom er delt i to boder

- Hobbyrom er delt i to boder

- Hobbyrom er delt i to boder

- Hobbyrom er delt i to boder

- Hobbyrom er delt i to boder

- Hobbyrom er delt i to boder

- Hobbyrom er delt i to boder

- Hobbyrom er delt i to boder

- Hobbyrom er delt i to boder

- Hobbyrom er delt i to boder

- Hobbyrom er delt i to boder

- Hobbyrom er delt i to boder

- Hobbyrom er delt i to boder

- Hobbyrom er delt i to boder

- Hobbyrom er delt i to boder

- Hobbyrom er delt i to boder

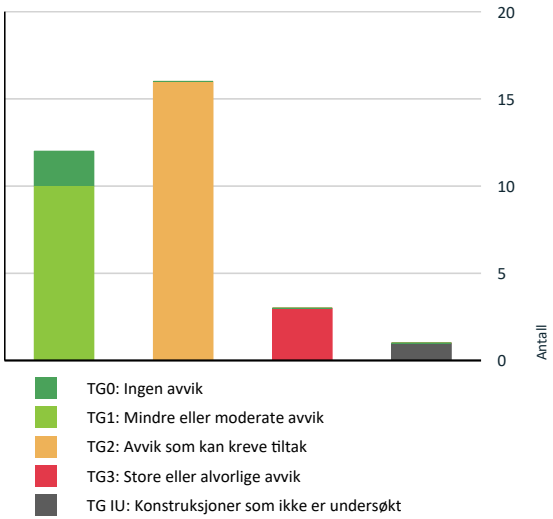
Leiknesflaten 12, 5286 HAUS
Gnr 62 - Bnr 122
4630 OSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

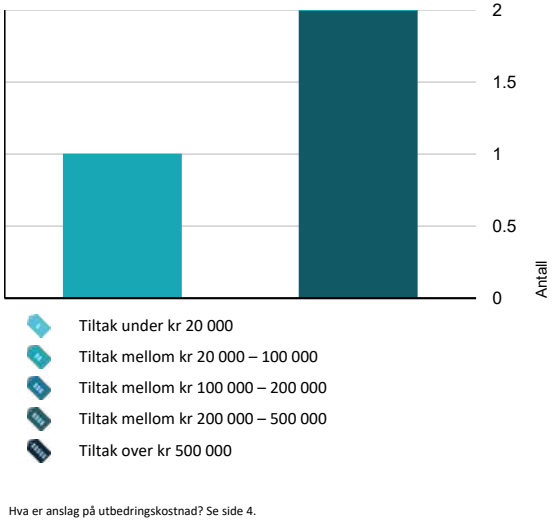


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
TG 3	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
TG 3	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
TG 3	Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 3,2 kvm) > Generell	Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
TG IU	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
TG 2	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
TG 2	Utvendig > Vinduer	Gå til side
TG 2	Utvendig > Dører	Gå til side
TG 2	Utvendig > Dører - 2	Gå til side
TG 2	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
TG 2	Innvendig > Overflater	Gå til side
TG 2	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
TG 2	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
TG 2	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
TG 2	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
TG 2	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
TG 2	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
TG 2	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
TG 2	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
TG 2	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

Oppdragsnr.: 12127-2073

Befaringsdato: 14.01.2026

Side: 6 av 35

Leiknesflaten 12, 5286 HAUS
Gnr 62 - Bnr 122
4630 OSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Sammendrag av boligens tilstand

Spesialrom > Underetasje > Toalettrom (måler 1,0 kvm) > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppdragsnr.: 12127-2073

Befaringsdato: 14.01.2026

Side: 7 av 35

Leiknesflaten 12, 5286 HAUS
Gnr 62 - Bnr 122
4630 ØSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1971

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Boligen var bebodd på befaringsdagen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2003	Tilbygg	Utvidelse av altan. Søknad og godkjenning er ikke mottatt av takstmann.
------	---------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med betongstein.

Antatt brukstid taktekking:
- betongstein 10-40 år

Levetid er avhengig av kvalitet, vedlikehold og belastning på produktet. Undertak og lekter har annen levetid, og er ikke inspisert på befaringsdagen.

Taktekking er kun inspisert fra bakkenivå etter en risikovurdering, og tilstandsgrad er basert på tekkingens alder.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2012

Kilde: Faktura e.l

Oppdragsnr.: 12127-2073

Befaringsdato: 14.01.2026

Side: 8 av 35

56

LEIKNESFLATEN 12

Leiknesflaten 12, 5286 HAUS
Gnr 62 - Bnr 122
4630 ØSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport



TG 1 Nedløp og beslag

Bygningens renner og nedløp er av plast.

Levetid for takrenner er 20-30 år, men dette er avhengig av kvalitet fra produsent, og værbelastning på produktene.

Renner og nedløp er ikke funksjonstestet.



TG 2 Veggkonstruksjon

Fasadene er bekledd med liggende og stående trekledning montert på bindingsverk.

I underetasjen er det yttervegger av pusset murkonstruksjoner.

I følge eier er kledning på sør og vestvegg skiftet til impregneret trekledning. Nordvegg er skiftet til vanlig hvit kledning, og kledning på østvegg er fra byggeår.

Normal levetid for trekledning er 20 til 60 år, avhengig av værpåkjenning, kvalitet på materialet, vedlikehold m.m.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er bare delvis montert musebånd.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Musebånd eller musebørste bør monteres der dette ikke er montert.

Oppdragsnr.: 12127-2073

Befaringsdato: 14.01.2026

Side: 9 av 35

PROAKTIV.NO

57

Leiknesflaten 12, 5286 HAUS
Gnr 62 - Bnr 122
4630 ØSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport



Bilde bak kledning, ingen musebånd

Takkonstruksjon/Loft

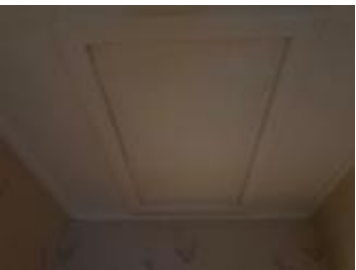
Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Boligen har et kryploft som ikke har målbart areal grunnet lav takhøyde.

Det er tilkomst til kryploftet fra luke i gang. Det er lagt gulv i gangbane, og det er mottatt faktura på at dette ble montert i 2013.

I gavlveggene er det ventiler.

Bjelkelaget over 1. etasje er etterisolert med 30cm mineralull.



Vinduer

Boligen har malte vinduer med 2-lags isolerglass i trekarm.

Det er observert vindu fra byggeår, 90-tallet, 2006, 2008 og 2014.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Normal levetid for trevinduer er 20-60 år avhengig av værpåkjenning, vedlikehold m.m.
Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu fra byggeår og fra 90-tallet er eldre, og levetid nærmer seg oppbrukt. Flere pakninger er harde og har mistet elastisiteten som tetter mot luftlekkasje mellom karm og glass. Glass kan være punktert uten at dette var synlig på befaringsdagen.

Det ble ikke observerte råte på befaringsdagen, men råte kan utvikle seg inne i treverket uten at det er synlig.

Det er observert innvendig malingsflass på eldre vindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak.

Oppdragsnr.: 12127-2073

Befaringsdato: 14.01.2026

Side: 10 av 35

Leiknesflaten 12, 5286 HAUS
Gnr 62 - Bnr 122
4630 ØSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport



Dører

Boligen har en formpresset ytterdør med glassfelt.

I underetasjen er det en ytterdør med glass i trekarm.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til underetasje har forventet brukstid som nærmer seg oppbrukt. Døren er eldre, og har ikke dagens egenskaper med krav til u-verdi og kvalitet, og egenskap til pakninger mellom karm og dør er redusert.

Det ble ikke observerte råte på befaringsdagen, men råte kan utvikle seg inne i treverket uten at det er synlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak

Oppdragsnr.: 12127-2073

Befaringsdato: 14.01.2026

Side: 11 av 35

Leiknesflaten 12, 5286 HAUS
Gnr 62 - Bnr 122
4630 ØSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport



TO 2 Dører - 2

Boligen har to altandører fra stue og soverom, med 2-lags isolerglass i trekarm.

Dørene er fra 2008 og 2006.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe svelling i bunn av dørbblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak, men det må følges med om svelling sprer seg, og vann trenger inn i døren.

Leiknesflaten 12, 5286 HAUS
Gnr 62 - Bnr 122
4630 ØSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport



TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har utgang fra underetasje til en ca. 17 kvm terrasse.

Terrassen har dekke av trebjelkelag med terrassebord.



TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Boligen har utgang fra stue og soverom til en 15,5 kvm altan.

Altanen har dekke av trebjelkelag med terrassebord, og rekkverk av trekonstruksjoner. Under altanen er det montert metallplater som leder bort vannet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er malingsflass på innsiden av rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk bør males for å hindre råte.

Leiknesflaten 12, 5286 HAUS
Gnr 62 - Bnr 122
4630 ØSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Boligen har utvendige trapper av murkonstruksjoner.



INNVEDIG

TG 2 Overflater

Gulvene er belagt med parkett, laminat, teppe, malt betong, vinyl og flis.

Veggene er belagt med malte plater, tapet, malt mur og trepanel.

Takene er belagt med trepanel og plate plater.

Overflater er eldre, men ikke mer slitt enn alder tilsier.

Overflater våtrom og toalettrom er vurdert under egne poster.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert knirk i gulv i flere rom, og flass på malt betonggulv i underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Leiknesflaten 12, 5286 HAUS
Gnr 62 - Bnr 122
4630 ØSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport



TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har en elementpipe, og det er en vedovn av merket Contura 820T i stue.

Det er mottatt faktura på montasje av ildsted i 2015, utført av Murmester Sigurd Djønne AS.

Utvendig er det heldekkende beslag av metall som dekker pipen.

Skorstein og ildsted er ikke kontrollert av takstmann utover visuell kontroll.
Det henvises til fagkyndig/feier for opplysninger om tilstand utover visuell kontroll.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har rom under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt høyt fuktnivå i utføring bak hulltaking. Det er målt 18,6% fukt.

Treverk skal ha fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Ved fuktighet over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.

Oppbygging av isolerte påforingsvegger er en uheldig løsning som var vanlig på tidspunkt for oppføring av boligen. De er bygget med isolert stenderverk, med forhudningspapp/asfaltapp direkte mot betong, og plast med påmontert plate mot rommet. Oppbyggingen var tidligere vanlig, men er nå ikke å anbefale grunnet risiko for fukt, mugg og råte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utforet vegger med asfaltapp er risikokonstruksjon, og i tillegg til fukt i treverk, bør det vurderes ytterligere undersøkelser, og konstruksjonen bør skiftes ut.

Leiknesflaten 12, 5286 HAUS
Gnr 62 - Bnr 122
4630 OSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en tretrapp fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er knirk i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.



TG 2 Innvendige dører

Boligen har brune finerdører og hvite slette dører til boder, fra byggeår.

Normal tid før utskifting av innvendige dører er 30 - 50 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slark i flere håndtak, som er forbundet med låskassen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Låskasser bør utbedres eller skiftes.

TG 0 Andre innvendige forhold

I følge eier er det i underetasjen delvis støpt gulv på grunn, og delvis pusset lecagulv. Etasjeskiller er det etterisolert.

Forholdet er ikke tilstandsvurdert, men informasjon fra eier.

Leiknesflaten 12, 5286 HAUS
Gnr 62 - Bnr 122
4630 OSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD (MÅLER 3,2 KVM)

TG 3 Generell

Våtrommet er bygget før Byggeforskrifter fra 1997, og er fra byggeår.
På grunnlag av at våtrommet er fra før 1997, blir tilstandsgrad automatisk satt til TG 3.

Levetid for membran/tettesjikt er passert, og det anbefales å pusse opp våtrommet, og skifte tettesjiktet. Når baderommet er godkjent etter teknisk forskrift før 1997, var det ikke samme krav til tettesjikt som angitt i TEK97 og nyere.

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet.

Våtrommet er helflist med hvite takplater, toalett, vask med under- og overskap, høyskap, dusj, lys over speil, lys i tak, to ventiler i tak, varmekabler og sluk i gulv.

Rommet ar avløp av støpejern og vannrør av kobber.

Keramiske fliser på gulv/ vegger har levetid på 10-20 år

Forventet levetid sanitærinstallasjoner:

-Tappearmaturer: 10-25 år

-Vasker, servanter, klosett: 30-50 år

Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet, vanntrykk og vedlikehold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD (MÅLER 3,2 KVM)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble foretatt i tilstøtende rom til våtsonen.

Leiknesflaten 12, 5286 HAUS
Gnr 62 - Bnr 122
4630 ØSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

Fukt ble ikke påvist med fuktmåler. Fuktmåling foretatt i et begrenset området i våtrommet, og det er ikke garanti for at det ikke er fukt i andre områder.

Fukt i treverk bør være lavere enn 15%. Fuktnivå under 7% gir ikke utslag på fuktmåleren. 17% fukt gir fare for fukt og råte, og ved og ved over 20% er muggsopp dannet. Metningsgrad for treverk er 28%, noe som gir fritt vann i treverket.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN (MÅLER 8,5 KVM)

TO 1 Overflater og innredning

Boligen har et kjøkken fra 90-tallet med profilerte fronter, benkeplate av laminat, stålvaske med skyllekum og avrenningsbrett, steikeovn og platetopp.

Over disk er det fliser. Det er ikke oppvaskmaskin på kjøkkenet.



1. ETASJE > KJØKKEN (MÅLER 8,5 KVM)

TO 1 Avtrekk

Kjøkkenet har en ventilator med avtrekk ut.



Oppdragsnr.: 12127-2073

Befaringsdato: 14.01.2026

Side: 18 av 35

Leiknesflaten 12, 5286 HAUS
Gnr 62 - Bnr 122
4630 ØSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM (MÅLER 1,0 KVM)

TO 2 Overflater og konstruksjon

Boligen har et toalettrom med gulvbelegg, malte plater på vegg, trepanel i tak, toalett, vask, ventil i tak og sluk i gulv.

Forventet levetid sanitærinstallasjoner:

-Tappearmaturer: 10-25 år

-Vasker, servanter, toalett: 30-50 år

Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet, vanntrykk og vedlikehold.

Vurdering av avvik:

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

• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Sluk er dekket med rist som benyttes i vask på kjøkkenet, og det er ikke opplyst eller undersøkt om dette er en ordinær sluk som er koblet til avløpsnett.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Sluk bør undersøkes.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Boligen har synlig vannrør av kobber.

Hovedstoppekran er plassert i bod i underetasjen.

Forventet brukstid for vannrør av kobber: 30-50 år.

Det var trykk på anlegget, og ingen tegn på lekkasje på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Oppdragsnr.: 12127-2073

Befaringsdato: 14.01.2026

Side: 19 av 35

Tilstandsrapport

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



TO 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av støpejern og plast.

I underetasje er det sluk i gulv i to rom, og i et rom er det opplegg for vaskemaskin.

Avløpsrør er ikke sett, og alder er basert på tidspunkt for oppføring av boligen.

Forventet levetid:
-Avløpsledning av støpejern: 25-60 år.
-Sluk av Støpejern: 30-60 år.
Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Konsekvens/tiltak**
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
 - Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



TO 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler.

Det er registrert flere avtrekksvifter i boder i underetasje.

Det er normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg oppført i denne perioden. Det er i dag strengere krav til ventilasjon.

NB, til orientering: Boligen har innvendige luftekanaler av eternitt. Eternitt er et asbestholdig materiale som er forbundet med lungekreft. Det er støvet som kan være helseskadelig, og så lenge materialet ikke blir knust/knekt, er det ikke fare forbundet med materialet. Det er egne regler for fjerning og levering til deponi for asbestholdige materialer.

Tilstandsrapport



TO 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen har en varmepumpe i stuen.

Varmepumpen er ikke funksjonstestet.

Det er fremvist kvittering på kjøp/montasje fra 2021, og service februar 2025.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l



TO 2 Varmtvannstank

Boligen har en ca. 200 liters Ctc varmtvannstank plassert i bod i underetasjen.

Forventet levetid for varmtvannstank er 20 - 30 år.

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Leiknesflaten 12, 5286 HAUS
Gnr 62 - Bnr 122
4630 OSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har et sikringsskap med jordfeilautomater (fra 2021) og hovedsikringer (fra byggeår) som er skrusikringer. Skapet er plassert i entre.

Hovedbryter på 50A, Overlastvern på 40A, overspenningsvern, 1 kurs på 20A, 1 kurs på 16A og 6 kurser på 10A.

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

Spørsmål til eier

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

Nei

Det foreligger ikke samsvarserklæring på arbeid fra byggeår.

Det foreligger samsvarserklæring på skifte sikringer og montere komfyrvakt i 2021. Utført av Thunestvedt.

I januar 2026 er det utbedret flere brytere som var sprukket, og tilkobling til varmtvannstank er utbedret. Faktura fra eier er mottatt.

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

Generelt om anlegget

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

Oppdragsnr.: 12127-2073

Befaringsdato: 14.01.2026

Side: 22 av 35

Leiknesflaten 12, 5286 HAUS
Gnr 62 - Bnr 122
4630 OSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Se under posten "forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet."



TOMTEFORHOLD

1 TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Den utvendige dreneringen er ikke kjent, og er vurdert på bakgrunn av alder. Antatt selvdrenerende masser, kultet med steinmasser. Normal levetid for drenering er 20 til 60 år.

Drensleding bør spyles/kontrolleres med jevne mellomrom, med intervall 1-5 år, avhengig av tilstand og alder.

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.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er høyt fuktnivå i gulv på grunn og tilfylte vegger. Det er saltutslag på bakvegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Oppdragsnr.: 12127-2073

Befaringsdato: 14.01.2026

Side: 23 av 35

Leiknesflaten 12, 5286 HAUS
Gnr 62 - Bnr 122
4630 OSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

Bygningen har vegger mot grunn av murkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Mur bør utbedres for å hindre vann og dyr å trenge inn i konstruksjonen.

TG 3 Forstøtningsmurer

Bygningen har utvendige forstøtningsmurer i murkonstruksjoner og naturstein.

På topp er det montert rekkverk av trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

På mur bak inngangsdør i 1. etasje er mangler det rekkverk på muren. Det er krav til rekkverk på høydeforskjeller over 0,5 meter. TG3.

På mur ved trapp er det falt av fasadeflis, og noen biter av mur. Det renner vann ut under muren og ned i trappen.

Rekkverk er eldre, har løse bord, og har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Rekkverk må monteres.

Mur bør utbedres, og vann som står bak mur bør dreneres bort, slik at vann ikke renner under muren.

Rekkverk bør skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 0 Terrenforhold

Eiendommen er delvis skrående.

Oppdragsnr.: 12127-2073

Befaringsdato: 14.01.2026

Side: 24 av 35

Leiknesflaten 12, 5286 HAUS
Gnr 62 - Bnr 122
4630 OSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

På befaringsdagen ble det ikke observert stående vann på tomten eller fall inn mot bygningen. Dette er forhold som normalt avdekkes ved større nedbørmengder.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen er tilkoblet offentlig vann og privat septiktank, avløp via private stikkledninger.

Utvendig vannledning og avløpsrør er ikke kjent, og er vurdert på bakgrunn av alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Boligen har i følge eier privat septiktank på eiendommen.

I følge eier er det avrenning fra overløp til offentlig nett via felle stikkledning, og tanken tømmes ca. 1 gang pr. år.

Tanken er ikke inspisert, og er vurdert på bakgrunn av alder.

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.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det mangler rekkverk på trapp til ytterdør.

Rekkverk på mur er for lavt, og har store åpninger.

Eiendommen ligger i område definert som rasfarlig /skredutsatt i henhold til kommunedelsplan/NVE. Sweco har utarbeidet skredrapport for området, som viser rasfare vest på eiendommen, mot sjø. Vi kan ikke se at det er angitt rasfare på resterende deler av eiendommen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Oppdragsnr.: 12127-2073

Befaringsdato: 14.01.2026

Side: 25 av 35

Leiknesflaten 12, 5286 HAUS
Gnr 62 - Bnr 122
4630 ØSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Leiknesflaten 12, 5286 HAUS
Gnr 62 - Bnr 122
4630 ØSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasjen har følgende oppbygging.

Tak - takkonstruksjon av tresperr med tekking av metallplater.

Nedløp og renner er av plast.

Ytterveggene er av trestender, med utvendig stående trekledning.

I front er de en manuell leddport, og garasjen har vindu med enkelt glass i trekarm. Vindu er fra 1977. Det er noe råte i omramming til garasjeport.

Garasjen har ringmur og gulv på grunn av betong.

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

Leiknesflaten 12, 5286 HAUS
Gnr 62 - Bnr 122
4630 ØSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

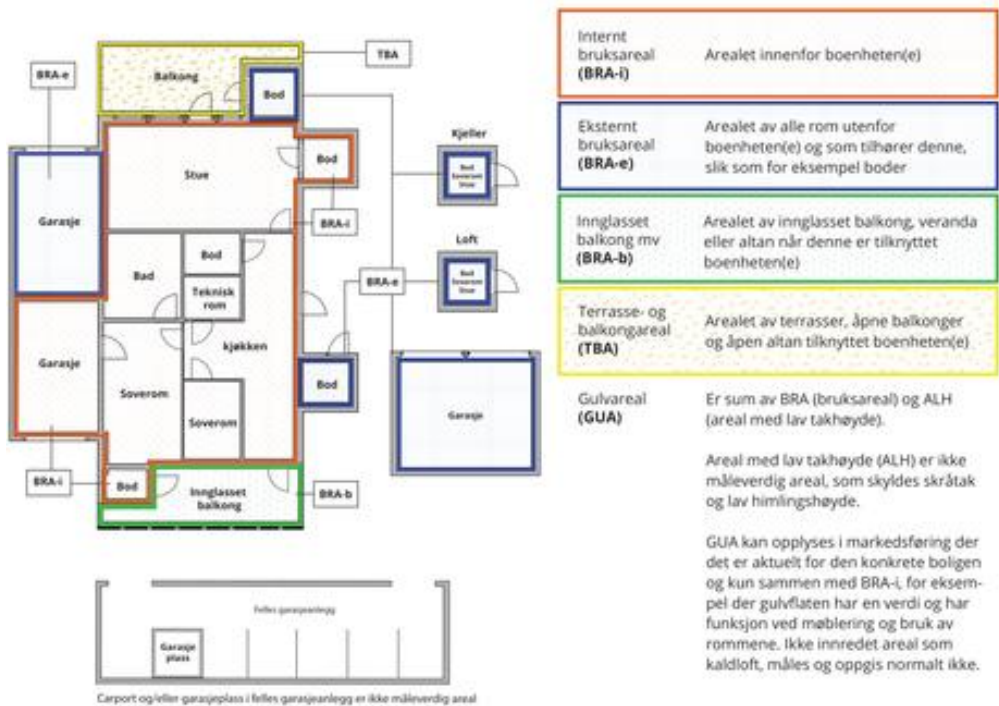
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 12127-2073

Befaringsdato: 14.01.2026

Side: 28 av 35

Leiknesflaten 12, 5286 HAUS
Gnr 62 - Bnr 122
4630 ØSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	86			86	16
Underetasje	76			76	17
SUM	162				33
SUM BRA	162				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken (måler 8,5 kvm), entré (måler 1,1 kvm), hall m/trapp (måler 15,2 kvm), soverom 1 (måler 13,5 kvm), soverom 2 (måler 13,4 kvm), bad (måler 3,2 kvm), stue (måler 28,8 kvm)		
Underetasje	Bod 1 (måler 8,9 kvm), bod 2 (måler 13,6 kvm), bod 3 (måler 7,3 kvm), bod 4 (måler 1,7 kvm), bod 5 (måler 7,1 kvm), bod 6 (måler 5,0 kvm), gang (måler 5,1 kvm), gang 2 (måler 3,6 kvm), soverom (måler 9,7 kvm), hall m/trapp (måler 7,7 kvm), toalettrom (måler 1,0 kvm)		

Kommentar

Takhøyde i stue måler 2,41meter.
Takhøyde i hall i underetasje måler 2,27 meter.

Boligen har utgang til altan og terrasse. Dette arealet er medtatt i TBA (åpent areal)

Bruksarealet (BRA) er målt på stedet med digital avstandsmåler.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme.
Innvendige vegger, kanaler, piper, sjakter etc. er ikke med i dette arealet, og summering av romareal vil derfor ikke gi bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Oppdragsnr.: 12127-2073

Befaringsdato: 14.01.2026

Side: 29 av 35

Leiknesflaten 12, 5286 HAUS
Gnr 62 - Bnr 122
4630 ØSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



1. Etasje.
- To soverom slått sammen til ett soverom. Dette er ikke søknadspliktig tiltak.
- Garderobe (tilleggsdel) er innlemmet i soverom (hoveddel). Dette er søknadspliktig bruksendring som ikke er omsøkt.
- Altan er utvidet. Vi kan ikke se at forholdet er omsøkt.

Underetasje.
- det er flyttet på vegger rundt hall mot tilstøtende rom.
- vaskerom (hoveddel) er tatt i bruk som bod (tilleggsdel), og slått sammen med tilstøtende bod. Dette er søknadspliktig bruksendring.
- det er gjort endring i inndeling av boder på venstre side av trapp
- Hobbyrom er delt i to boder

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje (måler 13,2 kvm)	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Søknad og ferdigattest er mottatt på garasje.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2026	Tom-Erik Seierslund Gunn Teigen	Takstingeniør Kunde

Oppdragsnr.: 12127-2073

Befaringsdato: 14.01.2026

Side: 30 av 35

78

LEIKNESFLATEN 12

Leiknesflaten 12, 5286 HAUS
Gnr 62 - Bnr 122
4630 ØSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4630 ØSTERØY	62	122		0	1232.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Leiknesflaten 12

Hjemmelshaver
Teigen Gunn

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4630 ØSTERØY	62	178		0	38.1 m²	Norges Eiendommer	Eiet

Adresse
Leiknesflaten 12

Hjemmelshaver
Gunn Teigen

Oppdragsnr.: 12127-2073

Befaringsdato: 14.01.2026

Side: 31 av 35

PROAKTIV.NO

79

Leiknesflaten 12, 5286 HAUS
Gnr 62 - Bnr 122
4630 ØSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Haus i Osterøy Kommune.

Fra boligen er det gangavstand til offentlig transport og umiddelbar nærhet til sjø.

Fra eiendommen tar det ca. 35 minutter å kjøre til Bergen Lufthavn og ca. 30 minutter til Bergen Togstasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har privat stikkvei fra offentlig vei.

Tilknytning vann

I følge eier er eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger frem til offentlig tilknytningspunkt. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

I følge eier er boligen er tilknyttet privat septiktank på egen eiendom.

Regulering

Eiendommen ligger i kommuneplanens arealdel avsatt til bustader.

Vi har ikke informasjon om planer eller tiltak som berører eiendommen utover det som er oppgitt av regulerings- og kommuneplan. For ytterligere informasjon kontaktes kommunen.

Om tomten

Eiendommen måler 1 232,30 kvm.

Garasjen står på eget G/Bnr 62/178 og måler 38,1 kvm. Det meste av denne eiendommen er dekket av garasje.

Til sammen måler eiendommene 1 270,4 kvm og selges samlet.

Boligeiendommen er opparbeidet med plen, murer, trapper og tilkomstvei.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger følgende opplysninger på eiendommen, hentet fra grunnboksbladet (tinglyste dokumenter er ikke sett):

Hjemmelsopplysninger:
- hjemmel til eiendomsrett

Heftelser:
- boretter datert 2013
- pantedokument
- Jordskifte

Grunndata:
- registrering av grunn
- overføring fra tidligere ferstenummer
- omnummerering ved kommuneendring

Leiknesflaten 12, 5286 HAUS
Gnr 62 - Bnr 122
4630 ØSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.01.2026	Egenerklæring er mottatt.	Gjennomgått		Nei
Eier	14.01.2026	Eier var med på befaring og ga generell informasjon om objektet.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	16.01.2026	Grunnboksinformasjon er hentet på seeiendeom.no	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	16.01.2026	www.nordhordlandskart.no	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	16.01.2026	Eiendomsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	16.01.2026	www.nordhordlandskart.no	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	14.01.2026	Mottatt fra eier.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	29.01.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger, søknad og ferdigattest garasje	09.02.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.02.2026	
2	18.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Leiknesflaten 12, 5286 HAUS
Gnr 62 - Bnr 122
4630 ØSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Leiknesflaten 12, 5286 HAUS
Gnr 62 - Bnr 122
4630 ØSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 12127-2073

Befaringsdato: 14.01.2026

Side: 35 av 35



12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Ei mus i tak i indre kjeller gang. Eit stykke av tak fjernet og levninger av mus tatt vekk. Museband vart så lagt under kledning rundt heile huset.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Side 3

Vedlegg

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Twist om veirett. Nabo fekk bruksrett av selger .Avgjort ved dom av jordskifteretten

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Side 4

86

LEIKNESFLATEN 12

PROAKTIV.NO

87



Forsikringsnummer 20042629

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Teigen, Gunn	2026-01-06

Identification

 Teigen, Gunn

 This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Teigen, Gunn

06/01-2026
16:45:14

BANKID



Energiattest



Adresse Leiknesflaten 12, 5286 HAUS	
Dato for energimerking 27.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-251522
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 175880356
Gårdsnummer 62	Bruksnummer 122
Seksjonsnummer —	Brukseiningsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angjer kor energieffektiv bustaden er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå den typiske energibruken for bustadstypen. Berekningane er gjort ut frå normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er bustadens energimessige standard og ikkje bruken som bestemmer energikarakteren. Bustaddata i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som er gjevne av bustadeigaren. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen brukt.



Boliginformasjon

Byggeår 1971	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 159,0 m²	Oppvarma bruksareal 117,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Varmepumpe	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

Berekna vekta levert energi i normert klima er eit nøkkeltal for å vurdere ein bygnings energieffektivitet, der ulike energibærarar (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektar ulikt.

Berekna vekta levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 206,10 kWh/m²

Berekna levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 204,63 kWh/m²	Totalt levert pr. år 23 942 kWh
---------------------------------	------------------------------------



Leiknesflaten 12, 5286 HAUS



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindaug Nei	Golv Nei
Takkonstruksjon Ja	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetal Nei
Solceller Nei	

**Leiknesflaten 12, 5286 HAUS**

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotoceller på utbelegningsen slik at det automatisk går av/på etter dagslyse/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatisk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned vannet når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skyllprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga.

Energimerket vert berekna på grunnlag av oppgitte opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgitt, vert det brukt typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i. Berekningmetodane for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

tilskotsordningar kan rettast til Enova Svarer.

For ytterlegare råd og rettleiing om effektiv energibruk, sjå nettsidene våre.

<https://www.enova.no>

Skjema G

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Nordre Leikneset		62/1/126			
Arbeidets art	Byggets art	Spknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Garasje	5.3.83	dato 7.4.83 sak 106/83		
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Kåre Teigen		5248 Haus			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Henry Litangen		5248 Haus			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Ds.					

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Garasjen er oppført etter godkjende teikningar, og arbeidet er fagmessig utført.

Bygningssjefen i Osterøy den 20.9.1984

Reuben Løten
bygningssjefen

Østerøy Kommune
Bygningssjefen

Sendes:

☐ byggherren

☐ anmelderen

☐ ansvarshavende

☐ byggeløyvemyndighet

☐

☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Utskrift av møtebok

Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
OSTERØY	Bygningeråd	Haus	17/6-70.

Sak nr.
66/70

Byggemelding frå herr KåreTeigen, Fotlandsvåg, om oppføring av bustadbygg i byggefeltet i Leikneset, Haus, tomt nr. 55, etter vedlagde teikningar.

Vedtak:
Byggemelding med teikningar vert godkjende i samsvar med bygningslova, byggeforskrifter, vedtekter og særlege føresegner fastsette med heimel i lov.

Sign.

OSTERØY BYGNINGSRÅD

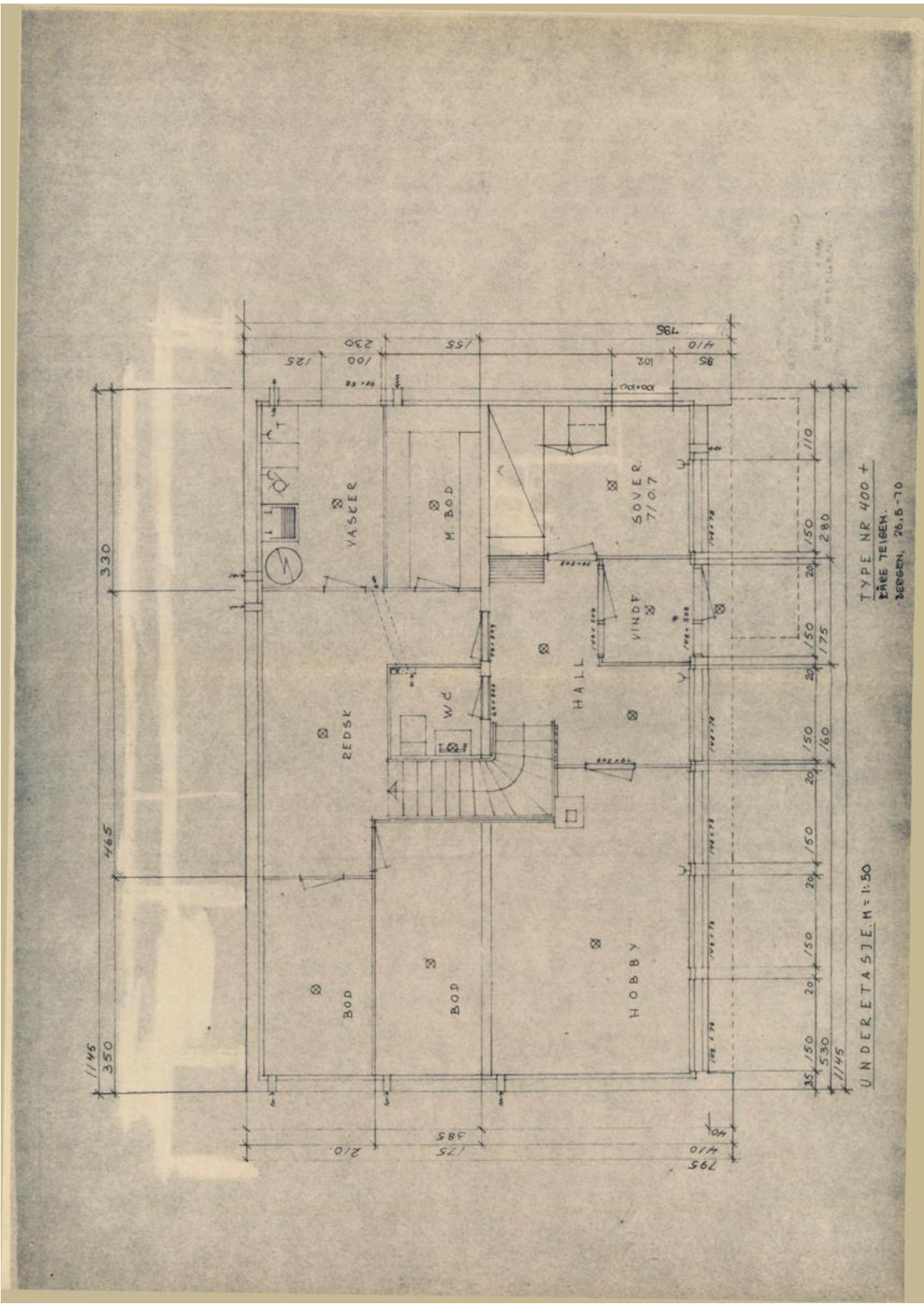
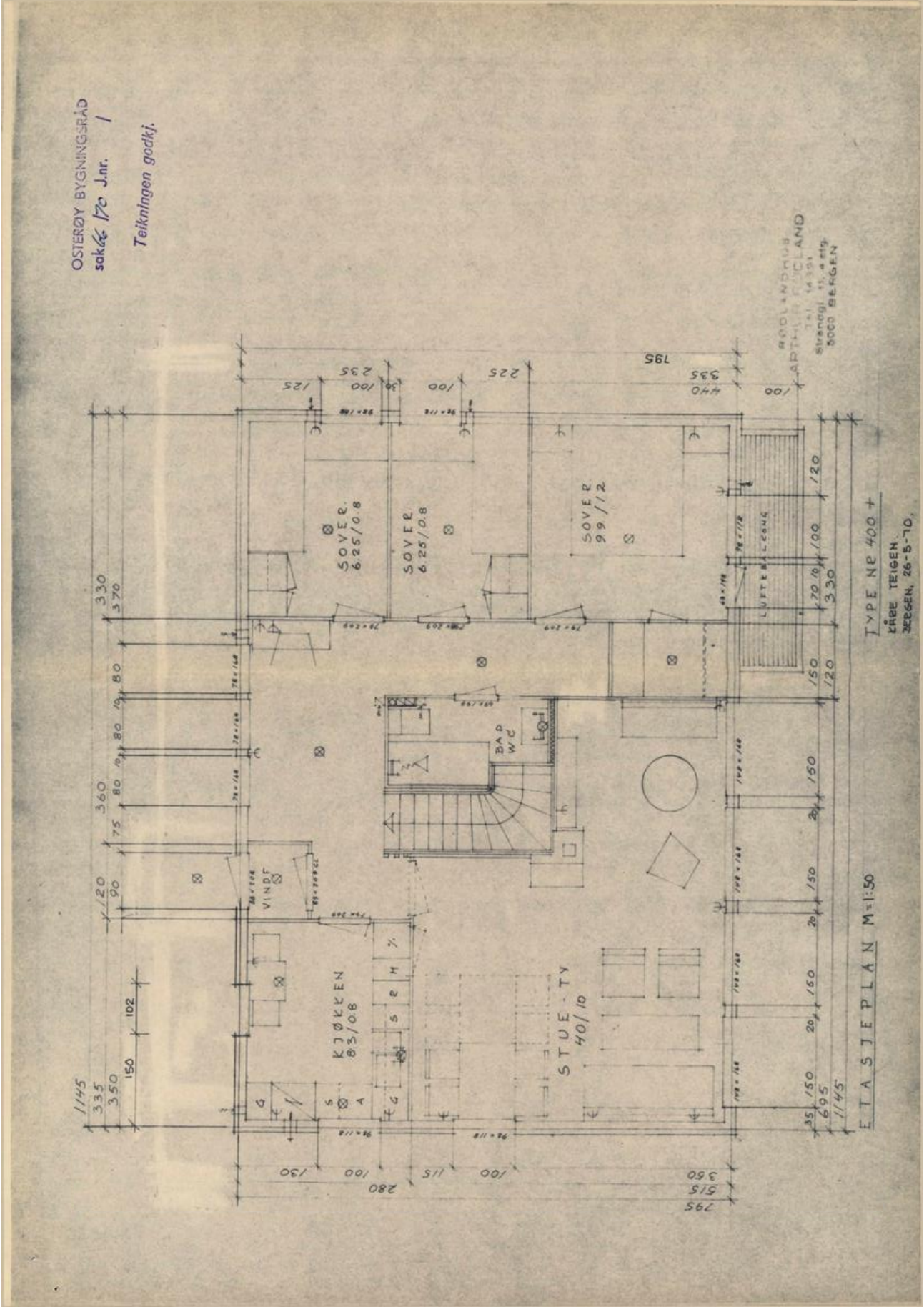
Utskrift sendt til

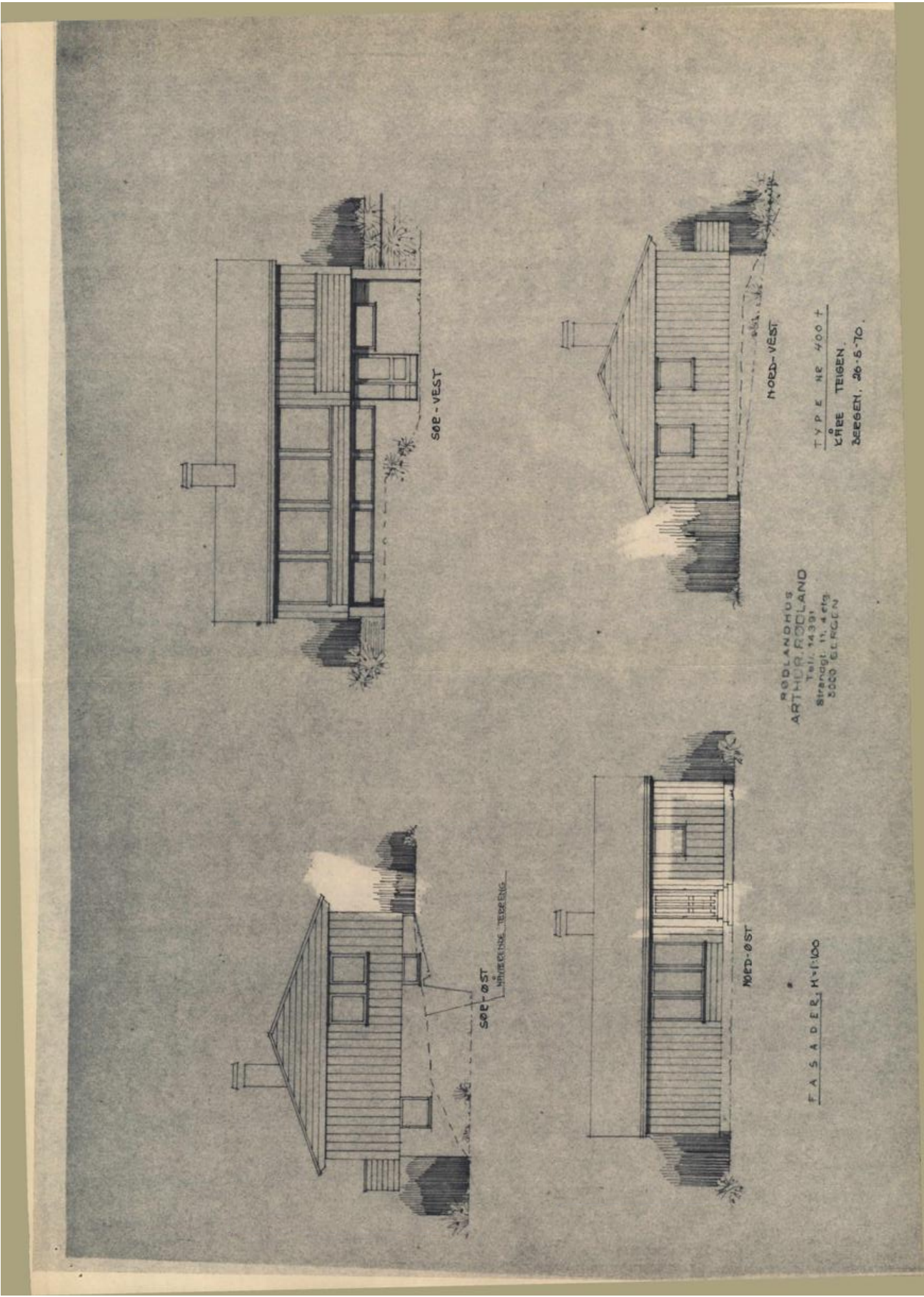
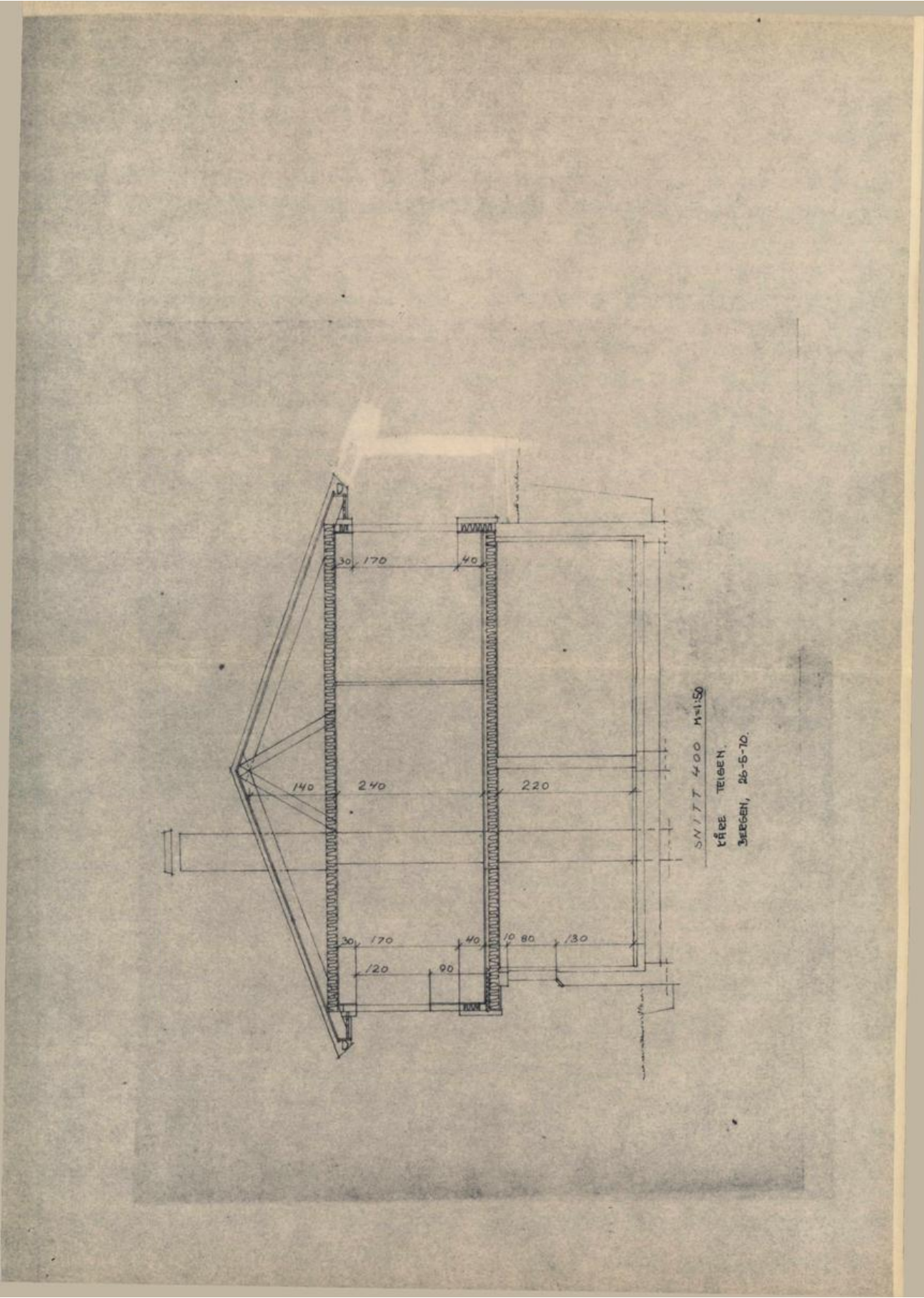
Herr Kåre Teigen, Fotlandsvåg.

Nr. 59

Erstat. Sist a. Desember 1965

3-65.







Osterøy kommune
Adresse Postboks 1, 5293
Telefon 56 19 21 00

Utskriftsdato: 28.01.2026

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM 56-7	Tilknytting til veg, vatn og avlaup	Kjelde: Osterøy kommune
---------	-------------------------------------	-------------------------

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4630 **Gardsnr.:** 62 **Bruksnr.:** 122
Adresse: Leiknesflaten 12, 5286 HAUS
Referanse: 231/3000524/74-26-0001 Leiknesflaten 12

Vatn	Eigedomen er tilknytta offentleg nett.
Avløp	Eigedomen er tilknytta privat nett.
Veg	Eigedomen er tilknytta offentleg veg.

ATTERHALD VED UTOVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsføresurnader.



Osterøy kommune
Adresse Postboks 1, 5293
Telefon 56 19 21 00

Utskriftsdato: 28.01.2026

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM 56-7	Planstatus	Kjelde: Osterøy kommune
---------	------------	-------------------------

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4630 **Gardsnr.:** 62 **Bruksnr.:** 122
Adresse: Leiknesflaten 12, 5286 HAUS
Referanse: 231/3000524/74-26-0001 Leiknesflaten 12

Kommuneplan vedteke	
Dato	
Planen er vedlagt	Ja
	Bustad-område.

Eksisterer det planforslag som vedkjem eigedomen: Ja

Eksisterer det igangsett planlegging som vedkjem eigedomen: Ja

Vedlegg
3 vedlegg
Kommentar
Kommuneplanen sin arealdel er under revisjon. For meir informasjon om planframlegget, sjå Osterøy kommune si nettside. Noverande kommuneplan er gjeldande fram til ny kommuneplan er endeleg vedtatt.

ATTERHALD VED UTOVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsføresurnader.

Utsnitt av plan for eigedom gbnr 62/122

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

Utsnitt av eigedomen i Kommuneplanen sin arealdel 2011-2023:



Figur 1 Målestokk 1:1000 – eigedom markert i raudt

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Leiknesflaten 12, 5286 HAUS. Gnr. 62, bnr. 122, i HAUS kommune, oppdragsnr.: 1130260017
Megler: Kristin Svarstad Berg , mobil: 91656012, e-post: ks@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

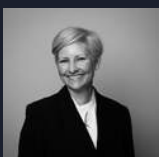
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



Kristin Svarstad Berg

Megler/Partner/Fagansvarlig
916 56 012
ks@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sandviken AS

Christian Michelsens gate 5 A, 5012 Bergen, 55 30 32 00, sandviken@proaktiv.no