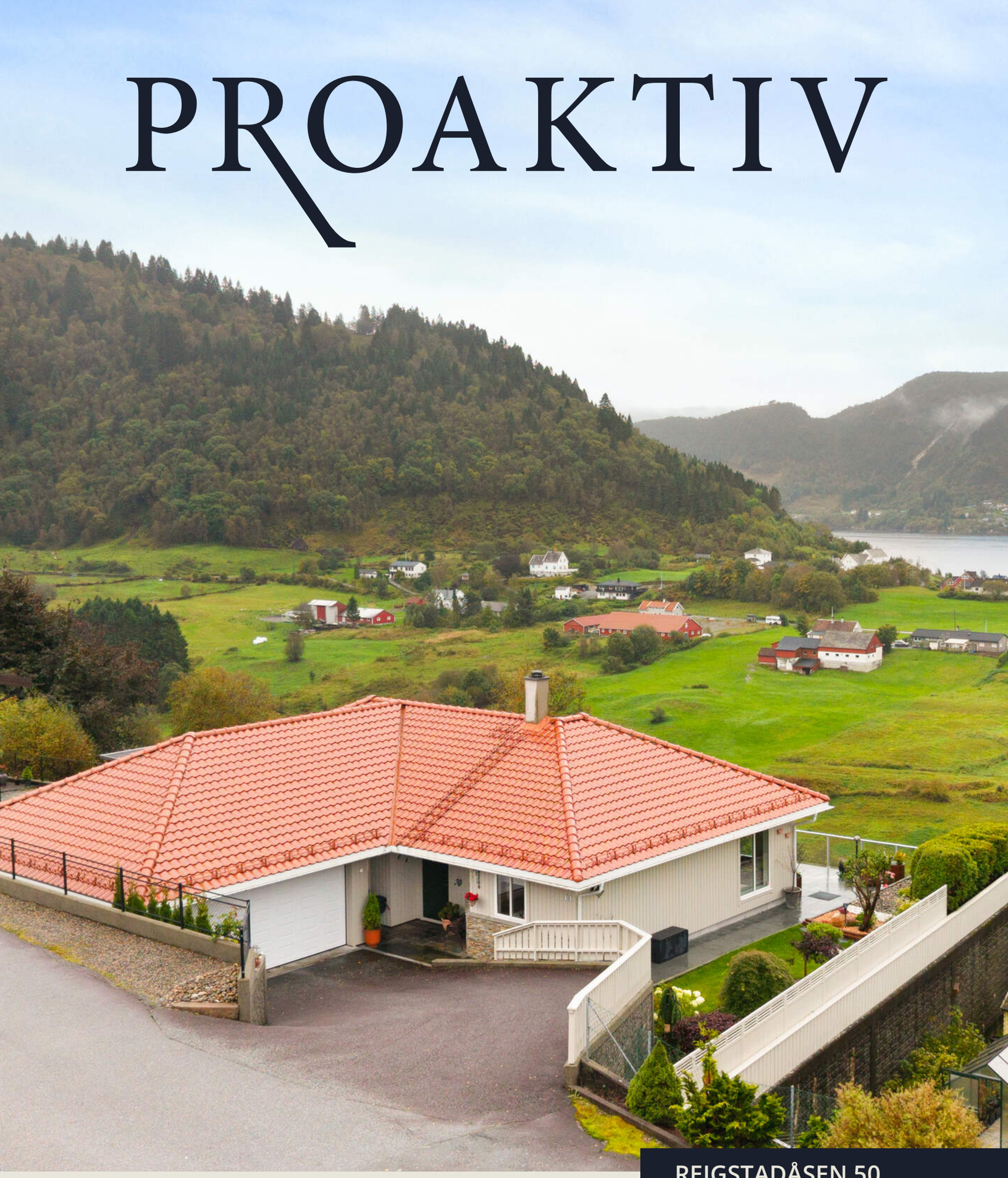
PROAKTIV



REIGSTADÅSEN 50



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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

AKERSHUS

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

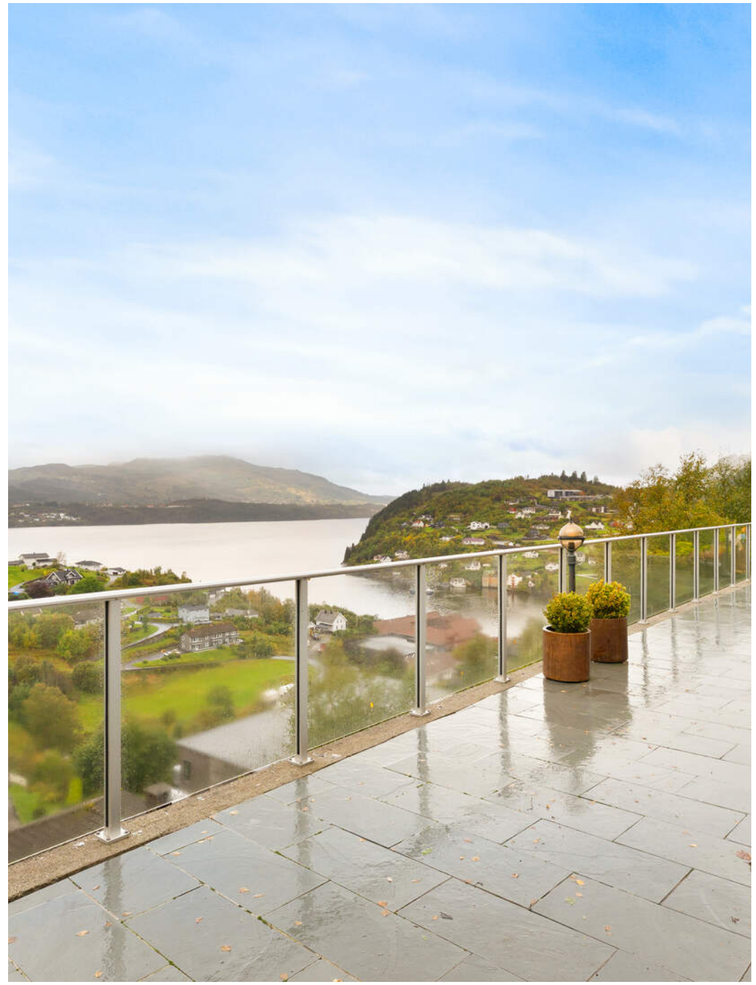
• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

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



VALESTRANDSFOSSEN

Flott enebolig på ett plan | Stor terrasse med nydelig terrasse | Dobbeltgarasje | Rolig og barnevennlig nabolag

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Reigstadåsen 50, 5281 VALESTRANDSFOSSEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 146, bnr. 115, i Osterøy kommune

Prisantydning: 5.590.000,-

Omkostninger: 159.740,-

Totalpris: 5.749.740,-

Kommunale avgifter: 28.988,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2008

Rom/soverom: 4/2

BRA: 164 m²

BRA-i: 115 m²

Garasje/Parkering: Parkering i garasje og i veien ovenfor huset, inntil eget gjerde.

Tomt: 645.7 m²

Energimerke: Energiklasse: Grønn C.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Kontorets side

6 Nærområdet

10 Informasjon om boligen

16 Boligen i bilder

40 Kjerneinformasjon

45 Vedlegg

46 Tilstandsrapport

74 Egenerklæring

80 Kart

87 Budskjema

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield





Kundene skal sitte igjen med en følelse av trygghet gjennom hele prosessen.

Proaktiv Arna & Åsane

Beliggenhet

Hjertelig velkommen til oss i nye, fine lokaler i Myrdalsvegen 22, sentralt i Åsane. Bare 1 min gange fra Horisont kjøpesenter.

Du finner oss i 2. etg. Det er gode parkeringsmuligheter like utenfor inngangen og heis i bygget.

Hjertelig velkommen.

Proaktiv Arna & Åsane
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
T: 475 06 911
E: arna.aasane@proaktiv.no

Kundene våre kan forvente høy faglig kompetanse, tett oppfølging og et ekte engasjement. Med høy grad av tilgjengelighet og ærlighet. Vi er proaktiv på dine vegne.

Til sammen har de over 37 års erfaring fra eiendomsmeglerbransjen, og har gjennom årene opparbeidet seg bred og solid kompetanse på tvers av ulike roller. De har jobbet som både salgsledere, fagansvarlige og ansvarlige meglere, i tillegg til å ha hatt ansvar for opplæring og utvikling av nyansatte.

Kundene deres er det viktigste de har. De skal alltid være en god investering som skaper verdi. De ønsker at kundene skal sitte igjen med en følelse av trygghet gjennom hele prosessen, og oppleve at de virkelig har gjort det lille ekstra.

Gode resultater kommer ikke av seg selv. Det er alltid noen som skaper dem. Riktig tilnærming til den faglige biten og en gjennomarbeidet presentasjon er avgjørende for å skape interesse og oppnå best mulig pris.

Meglerne i Arna & Åsane jobber alltid målrettet for å finne riktig kjøper til riktig hjem, og de har alltid tid til kundene sine.

De overlater ingenting til tilfeldighetene, og det er heller ikke tilfeldig at kundene velger de om og om igjen.



VALESTRANDSFOSSEN

Kommune: *Osterøy* / ***Område:*** *VALESTRANDSFOSSEN*

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

Reigstadåsen 50 ligger i et rolig og barnevennlig boligområde på Valestrandfossen, med lite trafikk og kort vei til det du trenger i hverdagen. Fra boligen er det ca. 15 minutters gange til Valestrand skule og kort vei til både barnehager og ungdomsskole.

Fra boligen er det ca. 12 minutter å gå til Valestrand kai, med busslinjene 900, 901 og 910. Det er få minutters kjøring til Valestrand sentrum, hvor en finner hverdagslige servicetilbud. Fergen går hyppig fra kaien til Breistein. Herfra er det kort vei til Åsane og alle servicetilbud de har. Coop Extra Valestrand ligger ca. 11 minutters gange unna. For et bredere utvalg ligger Osterøy Senter ca. 12 minutters kjøring fra boligen. Arna stasjon ligger ca. 23 minutters kjøring unna, med togforbindelser blant annet til Bergen sentrum.

Området byr på flotte turmuligheter og et aktivt nærmiljø, med blant annet Valestrand skule aktivitetssal og ballspillområde i



OFFENTLIG TRANSPORT

Valestrand kai Linje 900, 901, 910	12 min 0.8 km	
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	23 min 21.4 km	
Bergen Flesland	51 min	

DAGLIGVARE

Coop Extra Valestrand Post i butikk, PostNord	11 min 0.7 km
Coop Extra Lonevåg Post i butikk, PostNord	11 min 8.5 km

VARER/TJENESTER

Osterøy Senter	12 min
Apotek 1 Lonevåg	12 min

SPORT

Valestrand skule akivitetssal Aktivitetshall	15 min 1 km
Haldorsvika, Valestrandsfossen-ballbi... Ballspill	15 min 1 km
MOVA Osterøy	12 min
Optimum	25 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Valestrand	12 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Haldorsvika ca. 15 minutters gange unna. MOVA Osterøy ligger ca. 12 minutters kjøring fra boligen. Dette er et trygt og trivelig nabolag som passer godt for familier og alle som ønsker å bo nær naturen.

Skoler og barnehager i nærheten:
- Valestrand barnehage
- Reppen barnehage
- Hauge barnehage

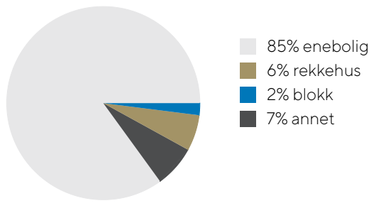
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

- Valestrand skule
- Danielsen ungdomsskule Osterøy
- Osterøy ungdomsskule
- Osterøy vidaregåande skule
- Arna videregående skole



Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

BOLIGMASSE







VELKOMMEN TIL REIGSTADÅSEN 50

Parkering
Parkering i garasje og i veien ovenfor huset, inntil eget gjerde.

Tomtestørrelse
645,70 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten er opparbeidet med tilkomstvei, uteområde og parkeringsløsning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er ikke avdekket TG3 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:
- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak - Noe slitasje på nedløpsrør, beslag og tildekking rundt pipe.
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft - Noe fuktskjolder i undertak og ved gjennomføring registrert. Må ses i sammenheng med beslag.
- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon - Noe slitasje i nedre deler og kledning stedvis noe tett på terreng og tilbygget terrasse.
- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - Noe slitasje i overganger og omramming registrert
- Utvendig - Ytterdører - Noe slitasje og svelling i nedre deler på bod dør og i nedre deler og overganger på terrassedør registrert
- Utvendig - Terrasser og plattinger på terreng - Noe slitasje i fuger og bom i fliser.
- Innvendig - Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen - Noe slitasje i murpuss over tak. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger - Rør i skap mangler kursoversikt og merking.
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon - Mer enn halvparten av forventet brukstid på aggregat passert.
- Tekniske installasjoner - Varmesentral - Mer enn halvparten av forventet brukstid passert.
- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme - Eier har opplyst om funksjonsfeil for eksempel radiator eller gulv som ikke gir varme.



- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter - Noe riss i elementer registrert.
- Tomteforhold - Forstøtningsmurer - Noe lokal slitasje registrert.
- Kjøkken - 1. Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøkken og hvitevarer.
- Kjøkken - 1. Etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk - Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilator er passert.
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Overflater, vegger og himling - Noe slitasje i overganger registrert.
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Overflater gulv - Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Noe slitasje i overganger og kantsprang på fliser.
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk - Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning - Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Overflater, vegger og himling - Noe slitasje i skjøter og i overgang til sokkelflis.
- Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Overflater gulv - Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk - Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning - Mer enn halvparten av forventet brukstid på utstyr er passert.
- Våtrom - 1. Etasje - Bad 2 - Overflater, vegger og himling - Noe slitasje i overganger og utjevne fuger registrert.
- Våtrom - 1. Etasje - Bad 2 - Vanntett sjikt, membran og sluk - Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Våtrom - 1. Etasje - Bad 2 - Sanitærutstyr og innredning - Det

er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Boligen har fått følgende TG-IU:
- Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom - Det er ikke foretatt foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og innredning
- Våtrom - 1. Etasje - Bad 2 - Tilliggende konstruksjoner våtrom - Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og tilstøtende rom.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
Morten Soltvedt (befaringsdato: Fredag, 18. september 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? "Ja. Fjernkontrollene på innstilling av gulvvarme virker ikke. Styres derfor manuelt fra vaskerom. 2 spotter oppunder baderomsinndelingen på det ene badet er defekte."





VELKOMMEN INN!

Innhold
Boligen går over et plan og inneholder:
1. Etasje: Vindfang, stue/kjøkken, gang, to bad, vaskerom, to soverom og kontor.
Boligen har også teknisk rom, garasje og bod.

Areal
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 115 kvm
BRA-e: 49 kvm
Total BRA: 164 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 60 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
Reigstadåsen 50 er en innholdsrik og velholdt enebolig fra 2008, høyt og flott beliggende i et etablert byggefelt med flott utsikt over både nærområdet og sjøen. Boligen er oppført over ett plan og har en praktisk planløsning med romslige oppholdsarealer, to soverom, kontor, to bad og separat vaskerom. I tillegg byr eiendommen på gode utearealer, garasje og gode lagringsmuligheter.

Entréen gir et godt førsteinntrykk og leder videre inn til boligens øvrige rom. Stue og kjøkken er samlet i en romslig og sosial løsning på ca. 55,2 m², med god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater sørger for godt med naturlig lys, mens peisinnsatsen bidrar til en lun atmosfære. Ute fra stuen ligger en stor og innbydende terrasse med god plass til flere møbleringssoner. Her er det rom for både spisegruppe, loungemøbler og solsenger, og uteplassen fungerer som en naturlig forlengelse av boligens oppholdsareal på fine dager. Terrassen har en høytliggende beliggenhet med flott og vidstrakt utsikt over nærområdet, fjorden og omkringliggende fjellandskap. Samlet terrasseareal er opplyst til ca. 60 m². Her er det svært gode solforhold.
Kjøkkenet har innredning i heltre med profilerte fronter og heltre benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt vask og platetopp, komfyr, mikro, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Over kokesonen er det montert ventilator.
Boligen har to gode soverom på ca. 11,8 og 11,5 m². I tillegg er det et kontor på ca. 7,4 m², som gir et praktisk ekstra rom med flere bruksmuligheter.

Det er to flislagte bad. Det ene badet er innredet med dusjnisje, vegghengt toalett og servantinnredning med speil og belysning. Det andre og største badet har badekar med dusj, vegghengt toalett og servantinnredning. Begge badene har gulvvarme og balansert ventilasjon. Vaskerommet har flislagt gulv, våtromsplater på veggene, gulvvarme, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Også her er det balansert ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjonssystem og oppvarming via luft-til-vann-varmepumpe og vannbåren varme fordelt til flere rom. Eiendommen byr videre på gode parkerings- og







lagringsmuligheter. Parkering i garasje og i veien ovenfor huset, inntil eget gjerde. I tillegg er det bod på ca. 10,8 m² og teknisk rom.

Oppvarming
Peisinnsats i stuen. Luft-til-vann-varmepumpe.
Vannbåren varme fordelt til flere rom. Gulvvarme på begge bad og vaskerom.

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



























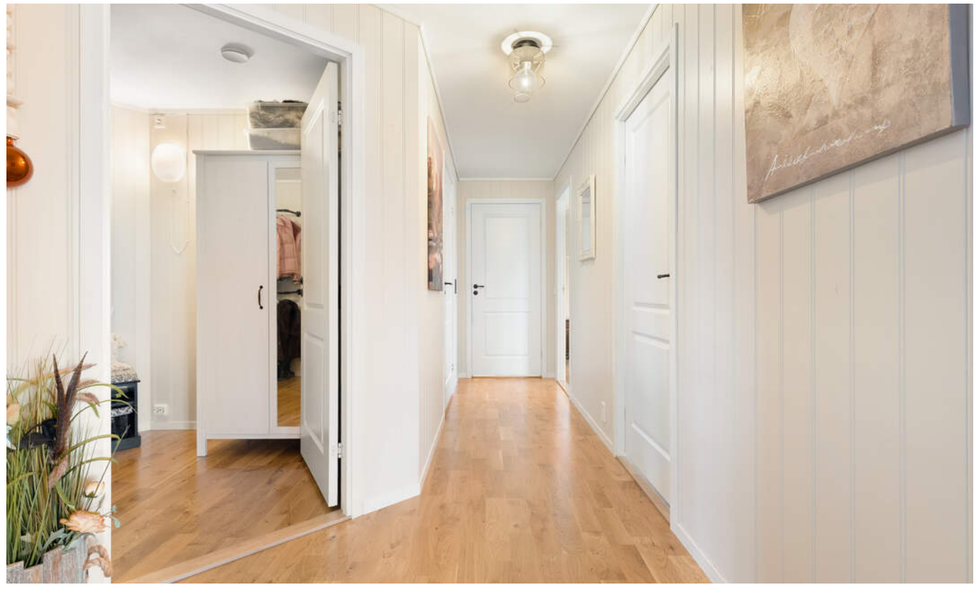
















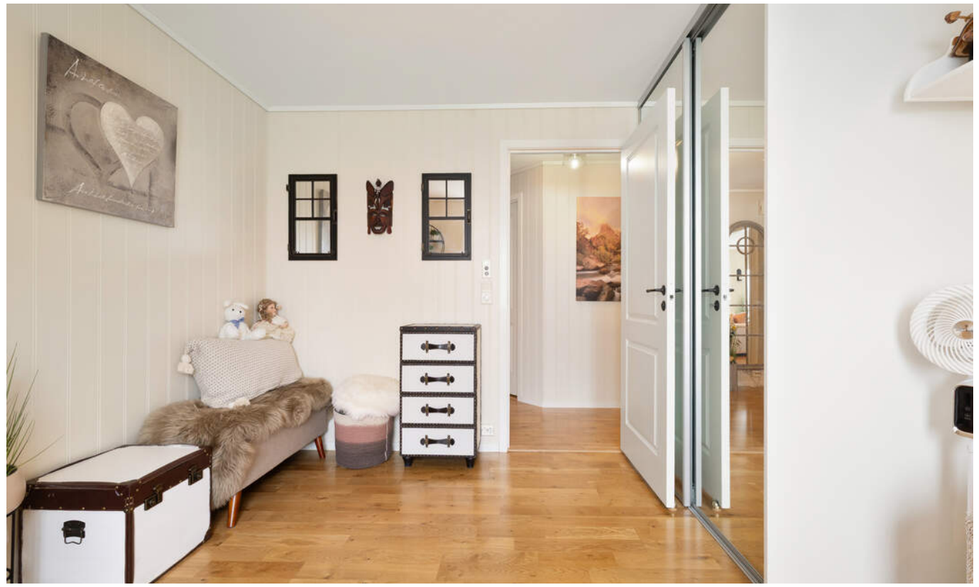










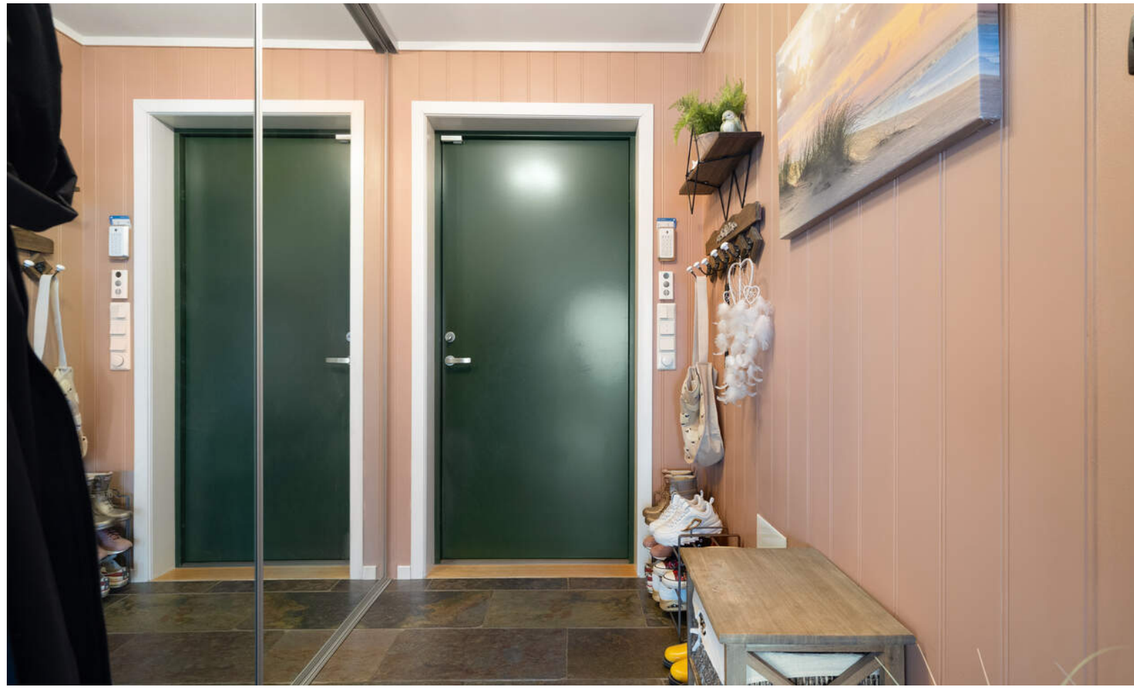




























KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
645,70 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten er opparbeidet med tilkomstvei, uteområde og parkeringsløsning.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
796.741,- for 2024

Formuesverdi sekundær
3.186.963,- for 2024

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

Renovasjon blir levert og fakturert av BIR, og kommer i tillegg.

Kommunale avgifter
28.988,- for 2025

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 10.11.2008 som omhandler bustadhus og garasje.
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 som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Mandag, 10. november 2008

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

4630/146/115:
29.12.2006 - Dokumentnr: 660000 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4630 Gnr:146 Bnr:84

01.01.2020 - Dokumentnr: 445477 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1253 Gnr:146 Bnr:115

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplan:
Navn på plan: Områderegulering Valestrand sentrum
Reguleringsformål: Bustad

Kommuneplanen sin arealdel er under revisjon.

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.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke 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.

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.

Grunnboksdato
Tirsdag, 22. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
5 590 000,00 (Prisantydning)

_____
5 590 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
139 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
140 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
159 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
5 730 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 749 740,00 (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.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker 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. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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.

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. Rekvirering 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.

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. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi 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 kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse 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
Anita Rofstad

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
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 samarbeidspartnere 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

Kjerneinformasjon

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
22.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Enebolig

Reigstadåsen 50, 5281
VALESTRANDSFOSSEN

OSTERØY kommune

gnr. 146, bnr. 115

Sum areal alle bygg: BRA: 164 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 18.09.2026 **Rapportdato:** 21.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20489-2676 **Eiendomsverdi ref nr:** RD4836

Foretak: 7-Fjellstakst AS **Takstingeniør:** Morten Soltvedt

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

7-Fjellstakst AS

Rapportansvarlig



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

Reigstadåsen 50, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 146 - Bnr 115
4630 OSTERØY

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

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 eksemplarfremstilling 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.

Reigstadåsen 50, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 146 - Bnr 115
4630 OSTERØY

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Reigstadåsen 50, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 146 - Bnr 115
4630 OSTERØY

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på et plan med stor terrasse og integrert garasje med ekstern tilkomst.
Uteområde er opparbeidet med gressplener, murer og tilkomstvei.

Bygningen har støpt plate på faste masser, yttervegger i bindingsverk som er kledd med stående trekledning. Skrått yttertak tekket med glasert takstein.

Bygningen er oppført i 2008, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Bygget fremstår godt vedlikeholdt og ivaretatt.

Enebolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde og fra innvendige loftsrom..
Det er tekket med glasert takstein, har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut.
Tekking er kontrollert for slitasje, skader, utførelse og overganger.
Undertak er kontrollert for fuktskjolder, skader og andre avvik.

Renner og nedløp av god kvalitet, er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik.
Beslag rundt pipe er også kontrollert, krav til snøfangere utredet.

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

Det er bindingsverk fra byggeår og vegger er kledd med stående trekledning fra samme
Kledning fremstår normalt vedlikeholdt.
Det er utført stikkprøver i underkant av kledning, rundt vinduer og dører og det er observert noe slitasje i nedre deler.

Vinduer med isolerglass fra 2008.
Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med ok resultat.

Ytterdør med glatt finer og ny garasjeport av god kvalitet er kontrollert for utførelse og slitasje.
Tett bod dør og skyvedør med glass er kontrollert for samme.

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

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulv med parkett og fliser fra byggeår.
Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.
Innvendige gulv fremstår i god stand.

Innvendige vegger og himling med forbrenning og malte overflater.

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

Eiendom ligger i område med lav til moderat konsentrasjon og er oppført før krav om radonsperre mot grunn.
Det er foretatt radonmålinger i 2014 med lave verdier.

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

Malte fyllingsdører fra byggeår.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.
Innvendige dører i god stand.

VÅTROM Gå til side

Boligens minste bad fra byggeår med fliser på gulv og vegg.
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.
Varme i gulv, dusjnisje, balansert ventilasjon og vegghengt toalett.
Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser, utførelse og for generell slitasje.
Sluk er plassert i dusjnisje og fall mot sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Sokkel på dusjdører hindrer imidlertid lekkasjevann tilgang til sluk.
Overflate er sjekket for sprekker, riss og bom i fuger/fliser.
Sluk og membran fra byggeår er kontrollert
Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.
Balansert ventilasjon med avtrekk og tilfredstillende luftespalte for tilluft.
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone

Vaskerom fra byggeår med fliser på gulv og våtromsplater på vegg.
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.
Varme i gulv, opplegg for vaskemaskin, balansert ventilasjon og utslagsvask.
Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.
Sluk er plassert under vaskemaskin.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.
Sluk og membran fra byggeår er kontrollert
Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Balansert ventilasjon med avtrekk og tilfredstillende luftespalte for tilluft.
Det er ikke foretatt foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og innredning.

Boligens største bad fra byggeår med fliser på gulv og vegg.
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.
Varme i gulv, dusj i badekar, balansert ventilasjon og vegghengt toalett.
Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser, utførelse og for generell slitasje.
Sluk er plassert under badekar.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør

Reigstadåsen 50, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 146 - Bnr 115
4630 OSTERØY

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Beskrivelse av eiendommen

er kontrollert.
Sluk og membran fra byggeår er kontrollert
Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.
Balansert ventilasjon med avtrekk og tilfredstillende luftespalte for tilluft.
Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og tilstøtende rom.

KJØKKEN Gå til side

Heltrekjøkken med profilerte fronter fra byggeår som fremstår med lav slitasjeegrad.
Heltre benkeplate med nedfelt vask og platetopp.
Komfyr, enkel micro, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys.
Ventilator montert over komfyr på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør med fordelerskap i teknisk rom.
Avløpsrør i plast fra byggeår
Balansert ventilasjonssystem fra byggeår med aggregat på loft.
Luft til vann varmepumpe fra byggeår.
300 liter Ozo vv beholder fra byggeår plassert i teknisk rom.
Vannbåren varme med fordeling til flere rom.
Sikringsskap med automatsikringer og overspenningsvern plassert i teknisk rom.
Branntekniske forhold er kontrollert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.
Opprinnelig drenering fra byggeår.
Grunnmurselementer og støpt plate på faste masser av sprengstein fra byggeår.
Gode forstøtningsmur mot vei og terreng.
Eiendommen er plassert i skrånende terreng.
Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.
Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

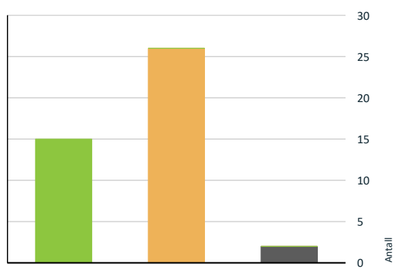
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Tegninger samsvarer.

Reigstadåsen 50, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 146 - Bnr 115
4630 OSTERØY

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

Reigstadåsen 50, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 146 - Bnr 115
4630 OSTERØY

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse. Gå til side

Reigstadåsen 50, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 146 - Bnr 115
4630 OSTERØY

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2008

Anvendelse
Beboelse

Standard
Enebolig fra 2008 med gjennomgående god standard og i tråd med byggeår.

Vedlikehold
Fremstår godt vedlikeholdt og ivaretatt

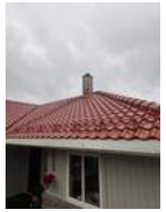
UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde og fra innvendige loftsrom..
Det er tekket med glasert takstein, har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut.
Tekking er kontrollert for slitasje, skader, utførelse og overganger.
Undertak er kontrollert for fuktskjolder, skader og andre avvik.





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Renner og nedløp av god kvalitet, er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik.
Beslag rundt pipe er også kontrollert, krav til snøfangere utredet.

Vurdering av avvik:
• Noe slitasje på nedløpsrør, beslag og tildekking rundt pipe.

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



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

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

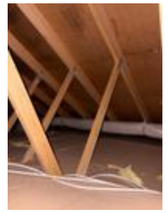
Vurdering av avvik:
• Noe fuktskjolder i undertak og ved gjennomføring registrert.
Må ses i sammenheng med beslag.

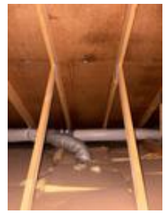
Konsekvens/tiltak
• Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering påregnes på sikt

Reigstadåsen 50, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 146 - Bnr 115
4630 OSTERØY

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Det er bindingsverk fra byggeår og vegger er kledd med stående trekledning fra samme
Kledning fremstår normalt vedlikeholdt.
Det er utført stikkprøver i underkant av kledning, rundt vinduer og dører og det er observert noe slitasje i nedre deler.

Vurdering av avvik:
• Noe slitasje i nedre deler og kledning stedvis noe tett på terreng og tilbygget terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold må påregnes





TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer med isolerglass fra 2008.
Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med ok resultat.

Vurdering av avvik:
• Noe slitasje i overganger og omramming registrert

Konsekvens/tiltak
• Jevnlig tilsyn og vedlikehold må påregnes.





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdør med glatt finer og ny garasjeport av god kvalitet er kontrollert for utførelse og slitasje.
Tett bod dør og skyvedør med glass er kontrollert for samme.

Vurdering av avvik:
• Noe slitasje og svelling i nedre deler på bod dør og i nedre deler og overganger på terrassedør registrert

Reigstadåsen 50, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 146 - Bnr 115
4630 OSTERØY

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes vedlikehold og oppgradering på sikt.









TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Terrasse i betong konstruksjon med utgang fra stue.
Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre mulige avvik

Vurdering av avvik:
• Noe slitasje i fuger og bom i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Vedlikehold må påregnes



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Innvendige gulv med parkett og fliser fra byggeår.
Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.
Innvendige gulv fremstår i god stand.





TG 1 Overflater - vegger og himlinger

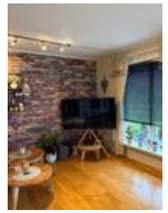
Beskrivelse
Innvendige vegger og himling med forbrenning og malte overflater.

Vedlegg

Reigstadåsen 50, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 146 - Bnr 115
4630 OSTERØY

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

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







Radon

Beskrivelse
Eiendom ligger i område med lav til moderat konsentrasjon og er oppført før krav om radonsperre mot grunn.
Det er foretatt radonmålinger i 2014 med lave verdier.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Pusset og malt pipe.
Peis innsats montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart.
Ildfast plate fremfor, feieluke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Noe slitasje i murpuss over tak

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Vedlikehold av pipe må påregnes

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





Oppdragsnr.: 20489-2676 Befaringsdato: 18.09.2026 Side: 12 av 28

Reigstadåsen 50, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 146 - Bnr 115
4630 OSTERØY

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte fyllingsdører fra byggeår.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.
Innvendige dører i god stand.



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Boligens minste bad fra byggeår med fliser på gulv og vegg.
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.
Varme i gulv, dusjnisje, balansert ventilasjon og vegghengt toalett.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

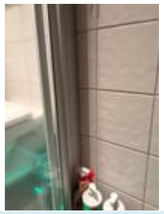
Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser, utførelse og for generell slitasje.

Vurdering av avvik:

• Noe slitasje i overganger registrert

Konsekvens/tiltak

• Fungerer med dette avvik, vedlikehold må påregnes



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Sluk er plassert i dusjnisje og fall mot sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Sokkel på dusjdører hindrer imidlertid lekkasjevann tilgang til sluk.
Overflate er sjekket for sprekker, riss og bom i fuger/fliser.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Noe slitasje i overganger og kantsprang på fliser.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

• Det anbefales etablert løsning der lekkasjevann har fri tilgang til sluk



Reigstadåsen 50, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 146 - Bnr 115
4630 OSTERØY

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport







1 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk og membran fra byggeår er kontrollert

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak må påregnes på sikt



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

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





1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

Reigstadåsen 50, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 146 - Bnr 115
4630 OSTERØY

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone







1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår med fliser på gulv og våtromsplater på vegg.
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.
Varme i gulv, opplegg for vaskemaskin, balansert ventilasjon og utslagsvask.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.

Vurdering av avvik:

• Noe slitasje i skjøter og i overgang til sokkelflis

Konsekvens/tiltak

• Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Sluk er plassert under vaskemaskin.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

Reigstadåsen 50, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 146 - Bnr 115
4630 OSTERØY

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport

• Fungerer med dette avvik





1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk og membran fra byggeår er kontrollert

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak må påregnes på sikt



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på utstyr er passert

Konsekvens/tiltak

• Fungerer med dette avvik



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk og tilfredstillende luftespalte for tilluft.



1 ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og innredning.

1 ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Boligens største bad fra byggeår med fliser på gulv og vegg.
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.
Varme i gulv, dusj i badekar, balansert ventilasjon og vegghengt toalett.

Reigstadåsen 50, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 146 - Bnr 115
4630 OSTERØY

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser, utførelse og for generell slitasje.

Vurdering av avvik:
• Noe slitasje i overganger og utjevne fuger registrert

Konsekvens/tiltak
• Jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold må påregnes.



1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Sluk er plassert under badekar.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.





1 ETASJE > BAD 2

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Sluk og membran fra byggeår er kontrollert

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Jevnlig rengjøring anbefales.
• Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak må påregnes på sikt



1 ETASJE > BAD 2

Reigstadåsen 50, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 146 - Bnr 115
4630 OSTERØY

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport

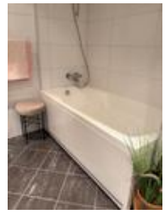
TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.







1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Balansert ventilasjon med avtrekk og tilfredstillende luftespalte for tilluft.



1 ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og tilstøtende rom.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Heltrekjøkken med profilerte fronter fra byggeår som fremstår med lav slitasjeegrad.
Heltre benkeplate med nedfelt vask og platetopp.
Komfyr, enkel micro, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøkken og hvitevarer

Konsekvens/tiltak
• Fungerer med dette avvik, lokal utskifting må påregnes på sikt



Reigstadåsen 50, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 146 - Bnr 115
4630 OSTERØY

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Ventilator montert over komfyr på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilator er passert

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Rør i rør med fordelerskap i teknisk rom.

Vurdering av avvik:
• Rør i skap mangler kursoversikt og merking

Konsekvens/tiltak
• Merking av rør og kursoversikt anbefales





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Avløpsrør i plast fra byggeår

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Balansert ventilasjonssystem fra byggeår med aggregat på loft.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på aggregat passert

Konsekvens/tiltak
• Fungerer med dette avvik, jevnlig vedlikehold må påregnes



TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Reigstadåsen 50, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 146 - Bnr 115
4630 OSTERØY

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport

Luft til vann varmepumpe fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid passert

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes vedlikehold og oppgradering på sikt



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
300 liter Ozo vv beholder fra byggeår plassert i teknisk rom.





TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse
Vannbåren varme med fordeling til flere rom.

Vurdering av avvik:
• Eier har opplyst om funksjonsfeil for eksempel radiator eller gulv som ikke gir varme.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke årsaken og utbedre feilen, for eksempel ved justering, reparasjon eller utskifting av defekte komponenter.





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.

Beskrivelse
Sikringsskap med automatsikringer og overspenningsvern plassert i teknisk rom.

Vurdering av avvik:
• Det ble ikke registrert synlige avvik under befaring, men alle anlegg eldre enn 10 år bør ha en uavhengig kontroll.

Reigstadåsen 50, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 146 - Bnr 115
4630 OSTERØY

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport





Branntekniske forhold

Beskrivelse
Branntekniske forhold er kontrollert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse
Opprinnelig drenering fra byggeår.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmurselementer og støpt plate på faste masser av sprengstein fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Noe riss i elementer registrert.

Konsekvens/tiltak
• Vedlikehold må påregnes



TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse
Gode forstøtningsmur mot vei og terreng.

Vurdering av avvik:
• Noe lokal slitasje registrert

Konsekvens/tiltak
• Vedlikehold må påregnes



TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse
Eiendommen er plassert i skrånende terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

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

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

Reigstadåsen 50, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 146 - Bnr 115
4630 OSTERØY

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport

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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

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

Reigstadåsen 50, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 146 - Bnr 115
4630 OSTERØY

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

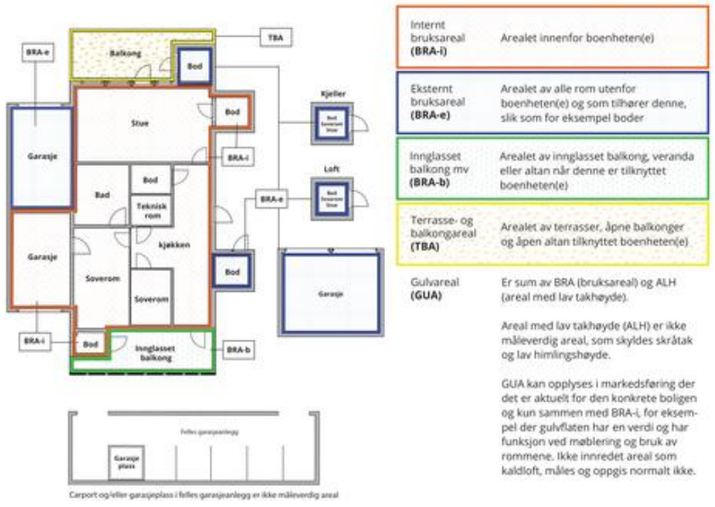
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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 byggteknisk 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.

Reigstadåsen 50, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 146 - Bnr 115
4630 OSTERØY

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	115	49		164	60
SUM	**115**	**49**			**60**
SUM BRA	**164**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Vindfang, stue/kjøkken, gang, bad, vaskerom, bad 2, soverom, soverom 2, kontor	Teknisk rom, garasje, bod	

Kommentar

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

1 etasje:
Vindfang: 4,2
Stue/kjøkken: 55,2
Gang: 7,7
Bad 1: 3,7
Vaskerom: 3,9
Bad 2: 6,6
Soverom 1: 11,8
Soverom 2: 11,5
Kontor: 7,4
Teknisk rom: 3,8:
Garasje: 33,2
Bod 2: 10,8

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæring

Reigstadåsen 50, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 146 - Bnr 115
4630 OSTERØY

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2026	Morten Soltvedt	Takstingeniør
	Anita Rofstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4630 OSTERØY	146	115		0	645.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Reigstadåsen 50

Hjemmelshaver
Rofstad Anita

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Utsiktseiendom med tilbaketrukket beliggenhet i veletablert boligområde.
Kort avstand til lokalt sentrum butikker, skole, barnehage og kollektivtransport.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og privat stikkvei.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel via private stikkledninger

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsløsning via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i område regulert til boligbygging

Om tomten
Tomten er opparbeidet med tilkomstvei, uteområde og parkeringsløsning.

Reigstadåsen 50, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 146 - Bnr 115
4630 OSTERØY

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.09.2026	Mottatt	Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	18.09.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eier	18.09.2026	Avgitt	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	18.09.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Reigstadåsen 50, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 146 - Bnr 115
4630 OSTERØY

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks

Reigstadåsen 50, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 146 - Bnr 115
4630 OSTERØY

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Forutsetninger

og retningslinjer. Alle opplysninger i forbindelse med oppgraderinger i boligen og årstall er oppgitt muntlig av eier under befaringen, og kontrollert i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

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

Takstrapporten er utført i henhold til ny forskrift.

Signafides
Eiendomsmegling AS

Gjensidige

Egenerklæring

Reigstadåsen 50, 5281 VALESTRANDSFOSSEN **18 Sep 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Reigstadåsen 50	Reigstadåsen 50	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd her hele tiden fra jeg flyttet inn til dags dato.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Jbf Forsikring AS-54

Informasjon om selger

Selger

Rofstad, Anita

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør 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

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?**

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

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

16.09.2014 - 01.12.2014
Soverom 2: resultat/Årsmiddelverdi 6
Soverom 1: resultat/Årsmiddelverdi 11
Stue: resultat/Årsmiddelverdi 12
Radonnivået er under faregrensen. Ingen tiltak nødvendig.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Skriv opplysningene her:

Fjernkontrollene på innstilling av gulvvarme virker ikke. Styres derfor manuelt fra vaskerom.
2 spotter oppunder baderomsinndelingen på det ene badet er defekte.
Garasjeport ble byttet i 2022 fra 2 enkle til en dobbel port.
Gjerde i treverk på terrassen ble byttet ut med glassrekkverk i 2022.

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

Forsikringsnummer 85359913

Egenerklæringsskjema

Name
Anita Rofstad

Date
2026-09-18

Identification
Anita Rofstad

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

Vedlegg

ambita

Kommune: 4630 Osterøy
Eiendom: 4630/146/115/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 14.9.2026



0 25 50 m

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

ambita

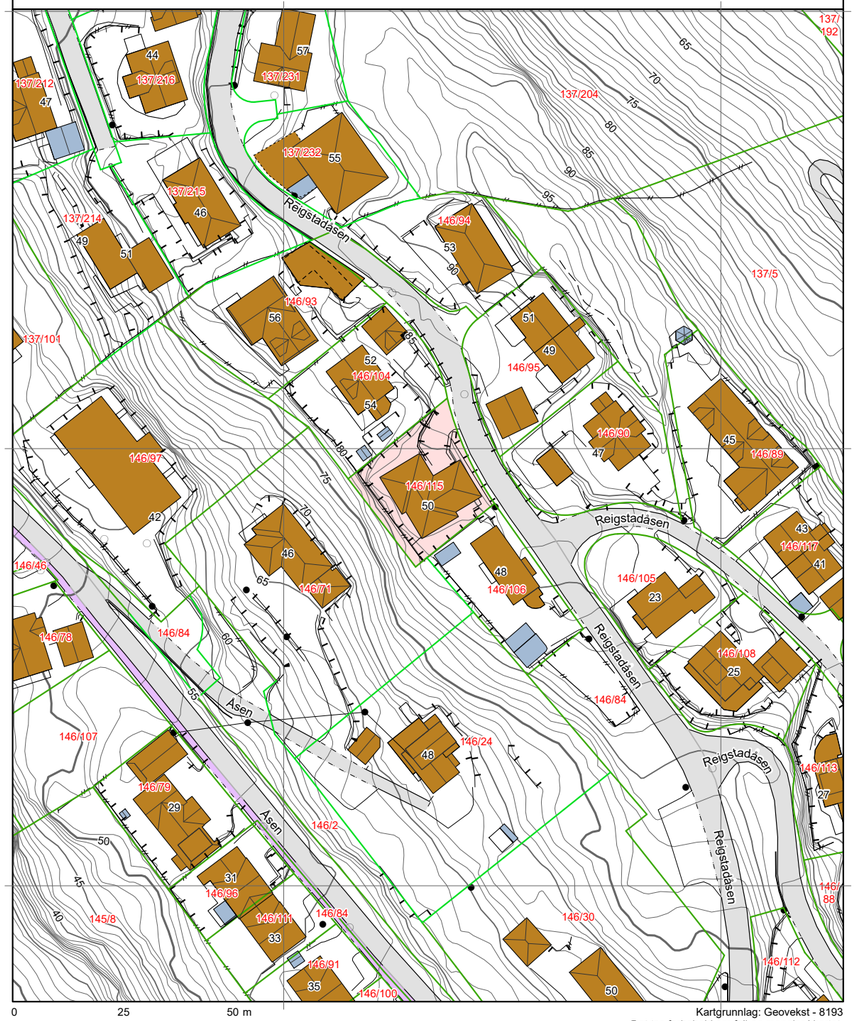
Kommune: 4630 Osterøy
Eiendom: 4630/146/115/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 14.9.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

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

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

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 tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. 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.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

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 budgivnings-plattform, 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 nettannonsen, 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:
Reigstadåsen 50, 5281 VALESTRANDSFOSSEN. Gnr. 146, bnr. 115, i Osterøy kommune, oppdragsnr.: 1150260081
Megler: Fredrik Vatle, mobil: 47646305, e-post: fv@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.: _____

LEGITIMASJON

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

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 MinID.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Notater



proaktiv.no



Fredrik Vatle
Eiendomsmegler
476 46 305
fv@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Arna & Åsane
Myrdalsvegen 22, 5130 NYBORG, 475 06 911, arna.aasane@proaktiv.no