

PROAKTIV



LOFTÅSLIA 9



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **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

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

VALESTRAND

Herskabelig villa med praktfull hage, solrike uteområder og vidstrakt utsikt, i et barnevennlig, sentralt og rolig område. Parkeringsplass til 3 biler, tilrettelagt med elbillader.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Loftåslia 9, 5281
VALESTRANDSFOSSEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 1, bnr. 19, i Osterøy
kommune

Prisantydning: 6.800.000,-

Omkostninger: 188.990,-

Totalpris: 6.988.990,-

Kommunale avgifter: 27.814,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2010

BRA: 309 m²

BRA-i: 309 m²

Garasje/Parkering: Biloppstillingsplass til
tre biler, tilrettelagt med elbillader.

Tomt: 823.2 m²

Energimerke: Energiklasse: grønn, C.

Rom/soverom: 7/5

Etasje: 3

INNHOLD

2

Nøkkelinformasjon

5

Leder/megler

6

Nærområdet

10

Intervju med selger

12

Informasjon om
boligen

26

Boligen i bilder

56

Plantegninger

58

Kjerneinformasjon

63

Vedlegg

126

Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Hele salgsprosessen gikk på skinner”

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

Toril Tysseland

“Profesjonelt, ivaretagende og trygt”

Elisabeth Solberg

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

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

Steinar Strand Hansen

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

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

Kyrre Storm Aarland

“Har vår beste anbefaling”

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

Halfdan Nitter

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

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

Bjørn Helge Breivik

“Svært hyggjeleg, og hjelpsom”

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

Olav Skarvatun

“Tusen takk for en kjempejobb, Kristin”

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

Ingar Benjamin Nordby

”

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

Megler/Partner/Fagansvarlig/Jurist: **Kristin Svarstad Berg**



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

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

EN NY HVERDAG

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

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

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

Her er du omgitt av natur og fuglekvitte, med butikker, cafeer, barnehager- og skoler innen gangavstand. Når jeg spør selger hva de er mest fornøyd med, fremhever de det engasjerte og levende lokalsamfunnet.

Herskkelig betyr fornem, flott eller standsmessig. Ordet brukes ofte for å beskrive store, eksklusive boliger eller eiendommer som utstråler eleganse. Et ord jeg tenker er passende for Loftåslia 9.

Fra den doble ytterdøren kommer du inn i hallen. Med takhøyde på 2,69 meter er det ingen overdrivelse å si at takhøyden er imponerende. Dette er et hus som er tilpasset en familie. Her er det 5 soverom, en loftstue og hovedstue, to badrom, et fantastisk kjøkken på herlige 38 kvm og det ene

soverommet er innredet som et "en suite bedroom", med tillegg av et eget garderobesrom.

Velkommen til Loftåslia 9.

Megler/Partner/Fagansvarlig/Jurist
Kristin Svarstad Berg



VALESTRANDSFOSSEN

Kommune: Osterøy / **Område:** Valestrand

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

Høyt, fritt, solrikt og skjermet, i en barnevennlig og rolig gate uten gjennomgangstrafikk.

Fra denne praktfulle eiendommen kan du glede deg over fri utsikt, mange soltimer og kort vei til dagliglivets nødvendigheter, samtidig som du har naturen tett på. Dette er et forholdsvis nytt boligfelt, like utenfor sentrum av Valestrandfossen. Du er omgitt av natur og fuglekvitter, med butikker, cafeer, lege, barnehager og skoler innen gangavstand.

Når jeg spør selger hva de er mest fornøyd med, fremhever de det engasjerte og levende lokalsamfunnet. "For 15 år siden forelsket vi oss i at det var landlig og grønt, turmulighetene, og den rene luften. Kort vei til barneskolen, butikk og det man trenger i hverdagen. Et levende lokalsamfunn med idrett, fotball, og flere forskjellige tilbud av fritidsaktiviteter. Vi har opplevd det



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Elvikneset Linje 900, 901, 910	7 min 🚶 0,6 km
🚗 Arna stasjon Linje F4, L4, R40	20 min 🚗 19,5 km
✈️ Bergen Flesland	48 min 🚗

DAGLIGVARE

Coop Extra Valestrand Post i butikk, PostNord	17 min 🚶 1,6 km
Coop Extra Lonevåg Post i butikk, PostNord	8 min 🚗 6,6 km

VARER/TJENESTER

📧 Osterøy Senter	9 min 🚗
🏪 Apotek 1 Lonevåg	9 min 🚗

SPORT

🏠 Valestrand skule aktivitetssal Aktivitetshall	15 min 🚶 1,4 km
⚽ Furubakken kunstgrassbane Fotball	19 min 🚶 1,5 km
🏊 MOVA Osterøy	9 min 🚗
🏊 Optimum	22 min 🚗



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



som et veldig trygt og godt sted for barna å vokse opp. Ikke minst må vi trekke frem alle de hyggelige naboene våre."

Nærbutikken Extra Valestrand har åpent fra 07:00-23:00, mandag til lørdag. En lokal attraksjon som selvsagt må nevnes er Eides kafe og handleri: kafe, galleri, bakeri (du kan bestille kaker), pub, med skjenkebevilgning (!), og ellers alt mulig spennende de driftige damene bestemmer seg for å organisere. Jeg kan helhjertet anbefale et besøk.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

Kommunesenteret Lonevåg er ca. 10 minutters kjøring fra eiendommen. Det er et administrasjonssenteret i Osterøy kommune, og et knutepunkt for næringslivet i kommunen. Her er det flere spesialbutikker, Vinmonopolet, apotek, og Lonevåg Nærseier. Skulle man ønske et større utvalg av handlemuligheter er dette lett tilgjengelig i Indre Arna og Åsane. Enkelt tilgjengelig med bil over Osterøybrua eller med ferje fra Valestrand. Ferjen tar deg til Breistein på ca. 12 minutter, og derfra bruker du ikke mer enn 8-10 min. til Åsane.

En av de kvalitetene dagens eier har satt stor pris på er nærheten til barnehager og skoler. Ved å benytte deg av snarveiene i dette boligområdet, bruker du ikke mer enn ca. 10 minutter ned til barnehager, skoler, og kunstgressbane. For barna er det flere fritidsaktiviteter i nærområdet. De aktive kan melde seg inn i Valestrand-Hjellvik fotballklubb eller Osterøy II som har et rikt utvalg av aktiviteter, som fotball, håndball, turn, orientering og skigruppe.

At det er kort vei til vakre naturopplevelser er nesten ikke nødvendig å nevne. De venter praktisk talt like utenfor husdøren. Smør nisten, pakk sekken og dra ut på oppdagelsesferd. Her vil du finne flotte turløyper som passer for både store og små, en rolig søndagstur eller mer intensiv



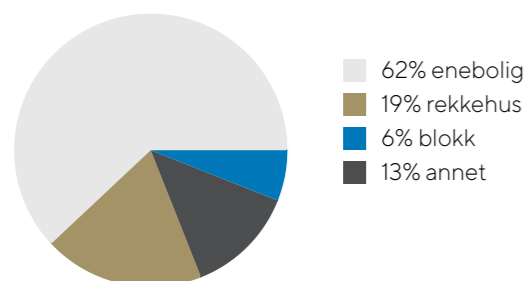
trening. Osterøy kan tilby et utall av varierte og vakre turløyper. Et populært turmål i nærområdet er løypen opp til Hånipa og Erstadfjellet. På toppen blir man belønnet med en strålende utsikt utover mot Arna og Åsane. For en rolig søndagstur kan parken rundt "Bullahuset" virkelig anbefales. På varme sommerdager er det flere badesteder å velge mellom. Kortest avstand er det til Brakvatnet. Et nydelig sted med svaberg, gressplen, stupebrett og langgrunn sandstrand. Det er opparbeidet et fin grustrasse rundt deler av vannet, som passer ypperlig for løpeturer. Osterøy IL arrangerer bla. halvmaraton på grusveien rundt Brakvatnet.

Skulle været gjøre dørstokkmilen litt lang for den planlagte joggeturen, er trening hos MOVA Osterøy og Tren Smart Osterøy et kortreist alternativ. Her kan du trene hele døgnet, 365 dager i året.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

BOLIGMASSE



SKOLER

Valestrand skule (1-7 kl.) 229 elever, 14 klasser	15 min 1.4 km
Danielsen ungdomsskule Osterøy (8-10 kl.) 90 elever, 6 klasser	16 min 1.4 km
Osterøy ungdomsskule (8-10 kl.) 243 elever, 18 klasser	10 min 7.3 km
Osterøy videregående skule 123 elever, 9 klasser	10 min 7.5 km
Arna videregående skole 200 elever	23 min 20.6 km

BARNEHAGER

Valestrand barnehage (1-5 år) 29 barn	21 min 1.8 km
Hauge barnehage (1-5 år) 74 barn	4 min 2.6 km
Reppen barnehage (1-5 år) 68 barn	5 min 2.7 km



Eiendommen ligger i et nyere boligfelt på Valestrand, bestående av eneboliger, rekkehus, flermannsboliger og leilighetsbygg.

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.



Livet på Loftås

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessent gjerne ønsker svar på.



”

"Det er vemodig å skulle selge hjemmet vi har trivdes så godt i – men det er helt sikkert at noen andre kommer til å elske å bo her!"

Selger: Ann Christin og Roald

Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte tomten i 2008, og flyttet inn i 2010.

Hva var avgjørende for valget deres?

Vi kom på tomtevisning en fin sommerdag, og ble forelsket i utsikten, naturen rundt og selvsagt den fine bygden Valestrand. Rolig og fredelig, samtidig sentralt i forhold til det meste. Vi fikk realisere boligdrømmen vår på et sted som vi har trivdes veldig godt på.

Hvorfor skal dere flytte?

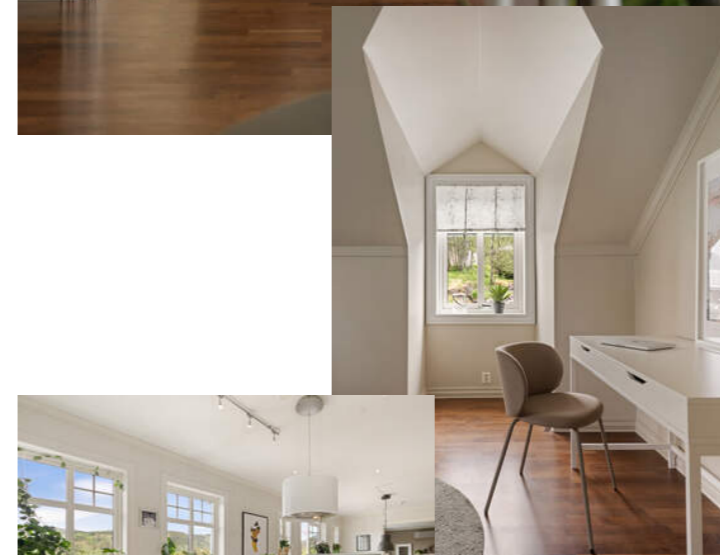
Huset er nok litt for stort for bare oss to siden barna har blitt voksne og flyttet ut, så nå er det tid for at noen andre kan få kose seg her.

Er det noe dere ikke er fornøyde med?

Nei. Vi har kost oss masse her.

Hva har dere likt best med området?

Landlig og grønt, turmulighetene, den rene luften. Kort vei til barneskolen, butikk og det man trenger til hverdags. Et levende lokalsamfunn med idrett/ fotball, masse forskjellige tilbud mht fritidsaktiviteter. Vi har opplevd det som veldig trygt og godt for barna å vokse opp her. Ikke minst må vi trekke frem veldig gode naboer!



Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike års-tidene i boligen og området?

Vinter:

Om vinteren bruker vi både varmepumpe og fyrer i den fine kakkelovnen, som varmer opp huset effektivt. På fine vinterdager er det kort vei til nærmeste akebakke, og man kan gå på skøyter på flere vann i området. Bålpanne i hagen med smores og god stemning. Julegranen tennes første søndag i advent ved Bullahuset.

Vår:

Om våren når naturen våkner til liv er dette stedet å være! Her ser man at det grønnes, krokusen og påskeliljene våger seg opp av jorden, man hører fuglekvisper og og kan nyte fine dager i hagen.

Sommer:

Herlige uteområder på eiendommen, samtidig som det er kort vei til fine bademuligheter både i sjø og i ferskvann vann. Det er sol fra tidlig om morgenen på oppsiden, og vi har sol til ca kl. 21:30-22:00 sommerstid. Hagen er lettstelt. Vi dyrker noe grønnsaker og urter i kjøkkenhagen, og har solbærbusker på nordsiden. Bærene ble til en ganske god solbærlikør i fjor.

Høst:

Alle fargene skifter, og om høsten får vi virkelig brukt alle de fine turmulighetene. Hagen har lune steder som gjør at de fine høstdagene kan nytes til fulle.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Vakker, praktisk, velplassert.

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private

eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene

ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN TIL LOFTÅSLIA 9

Vi starter utendørs – boligen har en solrik beliggenhet med fri utsikt og en virkelig vakker hage.

Parkering

Biloppstillingsplass til tre biler, tilrettelagt med elbillader.

Tomtestørrelse

823 m²

Beskrivelse av tomt

Denne eiendommen har en høy og fri beliggenhet i fremste rekke i en ettertraktet, barnevennlig og rolig gate i et nyere boligfelt på Loftås. "Førsteintrykket varer" er det noe som heter. Vi mennesker bruker ca. 7 sekunder på å bestemme oss for hva vi synes om en person, et produkt eller et firma. Jeg brukte betydelig kortere tid på å avgjøre hva jeg synes om denne eiendommen. Den er enkelt og greit praktfull.

At dette er en hage opparbeidet av en hageentusiast er ikke vanskelig å se. Enkelte forskere hevder at mennesker som tilbringer tid i hagen, har større sjanse for å ha generell god fysisk og psykisk helse og større fysisk aktivitetsnivå, enn de som ikke bruker tid i hagen. Dette høres både troverdig og fornuftig ut, og jeg kjente helt klart på en lykkefølelse når jeg tuslet rundt og gjorde meg kjent i denne hagen. Eier har klart å opparbeide uteområder som oppleves skjermede, og det er fin harmoni mellom veranda, terrasse, gråsteinsmurer, naturtomt, grønnsakshage, bærbusker og blomsterbed.

Hagen er lettstelt, og planlagt slik at den blomster fra tidlig vår til sen høst. I porten til terrassen ved inngangspartiet vokser det villvin, som gir en fin og grønn portal om sommeren, og går over i en nydelig rødfarge om høsten. Den ble plantet for å lage en portal ved inngangen til huset. Det kommer til å ta noen år, men kommer til å bli veldig fint. I den øverste delen av

tomten er det plantet pipeholurt, som klatrer på veggen ved vaskerommet, ulike stauder, en oppstrammet perlebusk, samt allium og viftelønn i forskjellige farger og størrelser. I kjøkkenhagen kan du glede deg over rabarbra (en vanlig og en jordbærrabarbra) gressløk og forskjellige urter.

Bambushekken er tett, eviggrønn og gir fint sus i hagen når det er litt bris. I juni blomstrer viburnum med sine vakre, hvite blomsterballer. Selger sier at hun sjelden kjøper snittblomster på sommerstid. Det er mye hyggeligere å gå ut i egen hage og plukke med seg peoner, hosta, duehode, roser, salvie, klematis, og syrinhortensia. For å nevne noen...

Her er det god plass til både langbord, utegrill og utemøbler. Skulle det bli litt kjølig på kvelden, kan du fyre opp i bålpannen, eller forflytte deg over til verandaen som har overbygget tak. Hvorfor reise på ferie til utlandet når du kan velge staycation hjemme?

Jeg hadde lett valgt rekreasjonsferie på Osterøy og rolige dager i denne hagen.

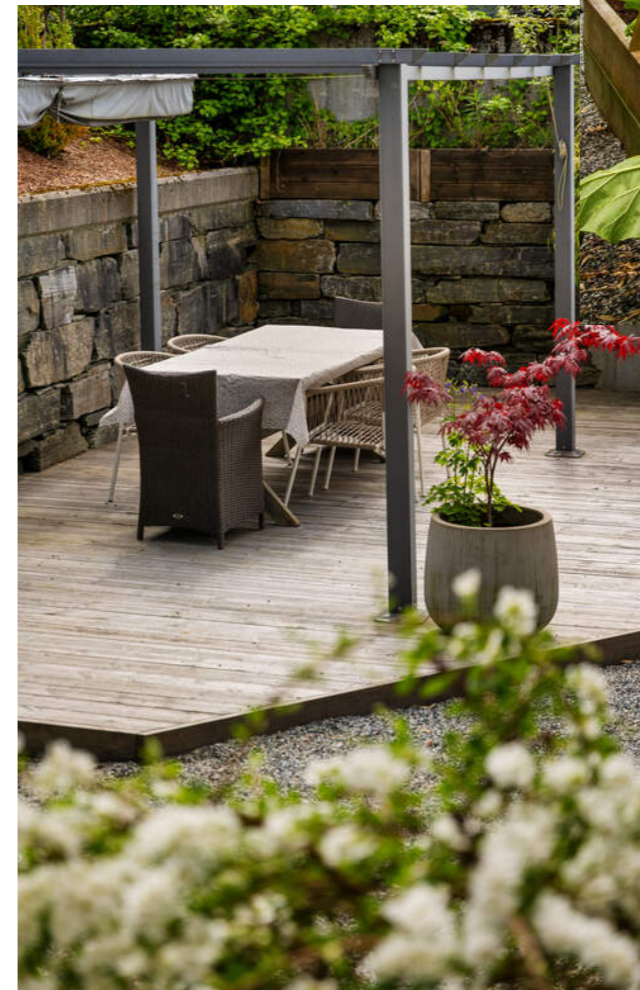
TAKST OG TILSTAND

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.

Den utvendige dreneringen er ikke kjent, og er vurdert på bakgrunn av alder. Antatt selvdrenerende masser, kultet med

Uteområder, kjøkkenhage, naturtomt og vakker beplantning. Her er ingenting overlatt til tilfeldighetene.



SOLRIKT, VAKKERT OG FRI
UTSIKT



steinmasser. Bygningen har vegger mot grunn av plasstøpt betong. Bygningen har utvendige forstøtningsmurer i naturstein og betong. Taket er dekket med betongstein. I følge eiers egenerklæring ble det foretatt mosefjerning og montering av beslag på vindski i 2022. Bygningens renner og nedløp er av metall. Fasadene er bekledd med liggende dobbelfalset trekledning montert på bindingsverk. I underetasje er det eksponert betongvegger. Bygningen har et saltak, med takkonstruksjon av takstoler. Boligen har et kryploft og flere kott i kneveggene, som ikke har målbar areal grunnet lav takhøyde. Det er tilkomst til kryploftet fra luke i loftstue. Hele kryploftet er ikke inspisert grunnet vanskelig tilkomst og manglende gulv. Gulvene er belagt med vinyl, flis, teppe og parkett. Veggene er belagt med malte plater og tapet. Takene er belagt med malte plater. Overflatene er fra byggeår. Boligen har en elementpipe, og det er en vedovn på kjøkkenet. Boligen har synlig vannrør av type rør-i-rør. Fordelingskap er plassert i teknisk rom. Det er installert et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning i boligen. Brukt luft går gjennom en varmeveksler og brukes til å varme opp innkommende frisk luft. Det er avtrekk fra våtrom, og tilluft i oppholdsrom. Aggregatet er plassert i teknisk rom.

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 registrert totalt (3) stk. TG3, (14) stk. TG2 og (0) stk. TGIU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

Våtrom > Loftsetasje > Bad (måler 12,8 kvm) > Overflater Gulv
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (måler 14,5 kvm) > Overflater Gulv
Våtrom > Underetasje > Bad (måler 11,5 kvm) > Overflater Gulv

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Veggkonstruksjon



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
 Innvendig > Overflater
 Innvendig > Pipe og ildsted
 Innvendig > Rom Under Terreng
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
 Tekniske installasjoner > Andre installasjoner G
 Våtrom > Loftsetasje > Bad (måler 12,8 kvm) > Overflater
 vegger og himling
 Våtrom > Loftsetasje > Bad (måler 12,8 kvm) > Sluk, membran
 og tettesjikt
 Våtrom > Loftsetasje > Bad (måler 12,8 kvm) > Ventilasjon
 Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (måler 14,5 kvm) > Sluk,
 membran og tettesjikt
 Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken (måler 38,0 kvm) > Avtrekk
 Våtrom > Underetasje > Bad (måler 11,5 kvm) > Sluk, membran
 og tettesjikt

Boligen har fått følgende TG-IU:

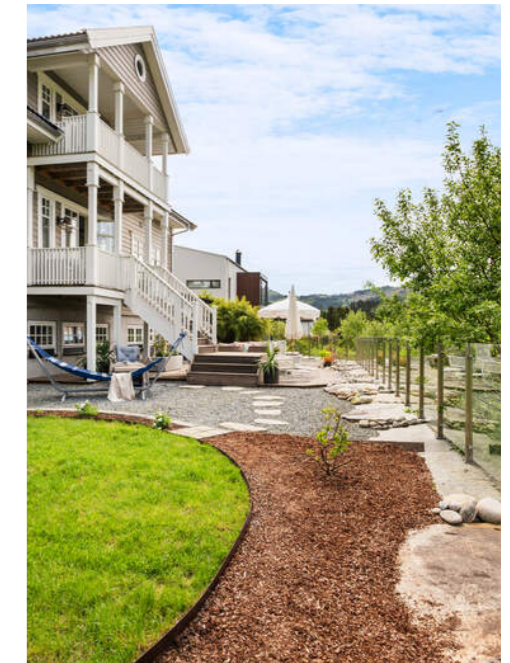
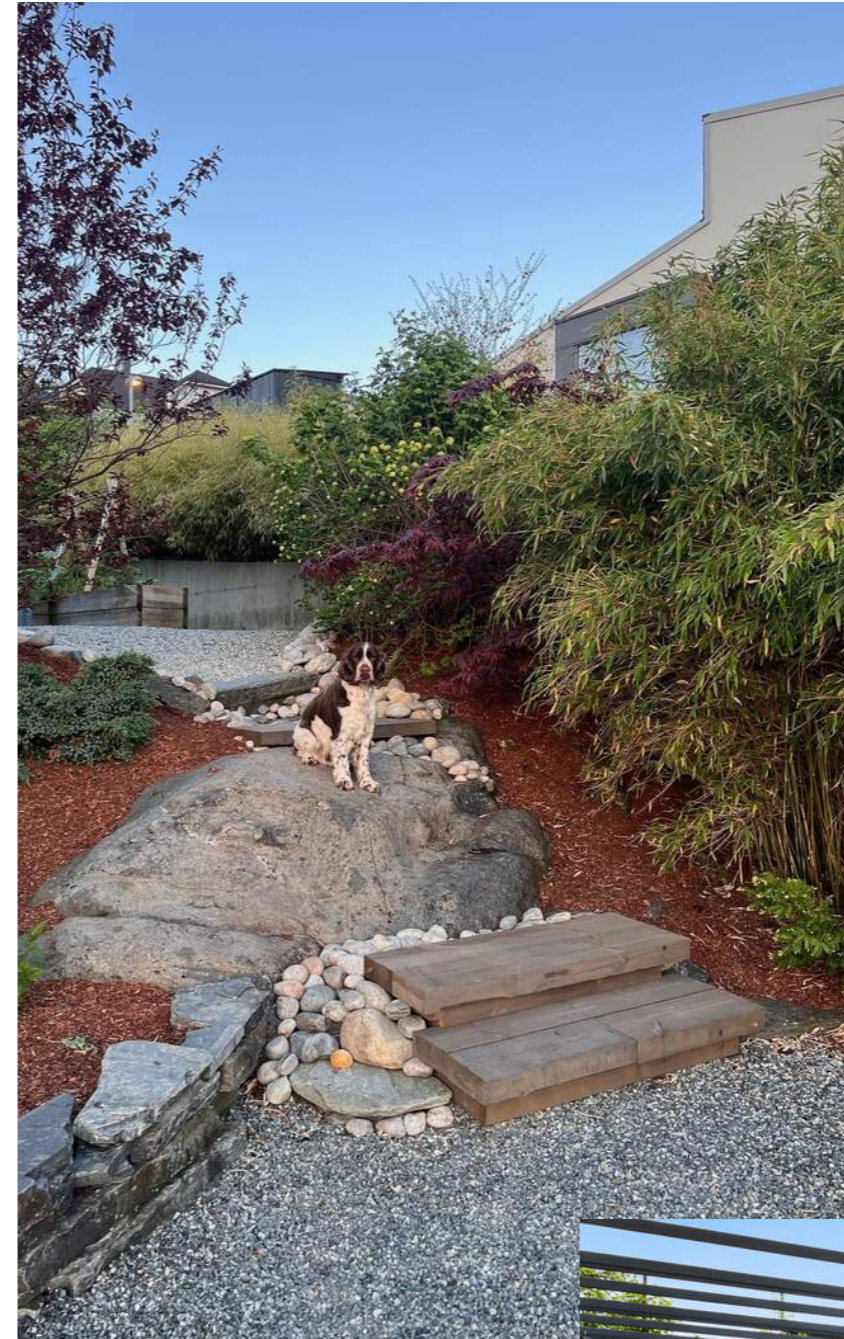
Ingen

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

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 bygningssakkyndig ved eventuelle
 bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakkyndig

Tom-Erik Seierslund (befaringsdato: Torsdag, 30. april 2026)



FARGERIKE PLANTER





KJØKKENHAGE







LOFTÅSLIA 9



VELKOMMEN INN!

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



Innhold

Boligens areal er fordelt over tre etasjer, og inneholder følgende:

1. etasje:

Vaskerom (måler 14,5 kvm), hall (måler 16,3 kvm), toalettrom (måler 3,3 kvm), kjøkken (måler 38,0 kvm), stue (måler 39,7 kvm).

Loftsetasje:

Bad (måler 12,8 kvm), soverom 1 (måler 12,9 kvm), soverom 2 (måler 14,1 kvm), soverom 3 (måler 14,0 kvm), loftstue (måler 29,6 kvm).

Underetasje:

Bod (måler 11,2 kvm), gang (måler 23,8 kvm), soverom 1 (måler 17,6 kvm), soverom 2 (måler 18,9 kvm), teknisk rom (måler 7,4 kvm), bad (måler 11,5 kvm), garderobe (måler 10,0 kvm)

Takhøyde i hall i 1. etasje måler 2,69 meter.

Takhøyde i gang i underetasje måler 2,66 meter.

Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-i: 108 kvm

Total BRA: 108 kvm

1. etasje

BRA-i: 116 kvm

Total BRA: 116 kvm

2. etasje

BRA-i: 85 kvm

Total BRA: 85 kvm

Terrasse- og balkongareal:

Kjeller: 81 kvm

1. etasje: 7 kvm

2. etasje: 6 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

Herskkelig betyr fornem, flott eller standsmessig. Ordet brukes ofte for å beskrive store, eksklusive boliger eller eiendommer som utstråler stor velstand og eleganse. Et ord jeg tenker er passende for Loftåslia 9.

Dette er en herskkelig eiendom. Innholdsrikt og velholdt. Solrikt og skjermet. Lettstelt og vakker hage. Terrasser, veranda og balkong. God planløsning, rikelig med naturlig lys, fri og fin utsikt over nærområdet. Imponerende takhøyde.

Huset har vært godt ivaretatt og det har vært i samme families eie siden det stod ferdig i 2010. Eier har i løpet av årene vedlikeholdt, modernisert, og fornyet. Store deler av de innvendige veggene er nylig malt. Det er installert et balansert

Loftåslia 9 - 2. Etasje



WESTSTAFF MEDIA

Herskkelig hall med fantastisk takhøyde.



ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning i boligen. Brukt luft går gjennom en varmeveksler og brukes til å varme opp innkommende frisk luft. Det er avtrekk fra våtrom, og tilluft i oppholdsrom. Aggregatet er plassert i teknisk rom. En ca. 300 liters Oso varmtvannstank plassert i teknisk rom i underetasjen forsyner boligen med varmt forbruksvann. Det er montert sentralstøtstøvsuger i hovedetasjen. Røropplegg er skjult i vegger, og det er uttak i flere etasjer.

Dette er et hus som er tilpasset en familie. Her er det totalt 5 soverom, med tillegg av en loftstue og hovedstue. Eget vaskerom like ved inngangspartiet, er en kjærkommen løsning for alle som har små barn, våte treningsklær eller gjørmete hunder. Her kan du enkelt få av gjørmete klær, legge dem rett i vaskemaskinen, og hunden kan vaskes og spyles i utslagsvasken. Effektive og praktiske løsninger for både store og små.

Fra den doble ytterdøren kommer du inn i hallen. Med takhøyde på 2,69 meter er det ingen overdrivelse å si at takhøyden er imponerende. Du vil fort oppdage at doble dører er en gjennomgående kvalitet i dette huset. Det samme er 2-rams krysspostvindu.

Stuen er preget av flotte utsiktsforhold, mengder med naturlig lys, og raus størrelse. Varmekildene er flere i dette huset, og i denne etasjen kan du nyte godt av vedovn og varmepumpe. Stuen er målt til 39,7 kvm, så her er det rikelig med plass til sofagrupper og et spisebord av familievennlig størrelse som hele storfamilien kan samles rundt. Det som er selve hjertet i dette huset er kjøkkenet. Det er her alle måltider lages, de gode samtalene finner sted, leksene gjøres mens middagen lages og venner og familie samles. Dette kjøkkenet er intet unntak. Kjøkkenet er nesten like stort som stuen, og sjelden har det vært mer treffende å si at du har rikelig med arbeids- og lagringsplass. Her har du bokstavelig talt flere meter med benkeplate, og en av de løsningene dagens eier har vært mest fornøyd med, var valget om å installere to vaskemaskiner. Den hvite kakkellovnen kombinerer nostalgisk design med moderne teknologi. Den er som er smykke i dette rommet.

På sommerstid kan du åpne dørene mot verandaen, og slippe sommeren inn. Eller ta måltidene ut i hagen. Her har du flere soner å velge mellom. Som nevnt innledningsvis har denne boligen 5 soverom. To i underetasjen, og tre loftsetasjen. Lyse, fine rom av god størrelse. Kott i knevegg på rommene i øverste etasje gir gode oppbevaringsmuligheter. Det ene soverommet i underetasjen er innredet et "en suite



bedroom" - soverom med eget badrom og garderobesrom.

Det er totalt 2 badrom i dette huset, med tillegg av gjestetoalett i hovedetasjen. Badet i loftsetasjen er lekkert med stilren innredning, boblebadkar og eget dusjhjørne. Dobbeltvask med tilhørende underskap, speil og overskap. Her er med andre ord alt tilrettelagt for en avslappende spa-opplevelse. Badet i underetasjen er av samme utførelse, men her er det montert et vanlig badkar. Selger har bodd her siden huset stod ferdig i 2010. En botid som vitner om trivsel i både hus og nærområde. For dem har husets muligheter for fleksibilitet vært til stor glede. Her kan familien legge til rette for nærhet og avstand i takt med barn og ungdoms utvikling og behov. Her har hele familien sirkulert fra rom til rom og mellom de ulike etasjene. Tilpasset de ulike fasene i livet. Hele underetasjen var tidligere samlingsrom for vennegjengen til barna. Foreldrenes soverom var på hovedplanet i passe avstand fra ungdomsrommene i underetasjen. Småbarnsfamilien vil sette pris på planløsningen i loftsetasjen der 3 soverom er samlet på rekke og rad. Nå har tiden kommet for at en ny familie kan få oppleve gleden med å bo her.

Oppvarming

Elektrisk. Kakkellovn. Varmekabler. Balansert ventilasjon. Varmepumpe

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra

brann/feiervesen på eiendommen.

Info strømforbruk

Selger opplyser et årlig strømforbruk på ca. 30 000 kWh.

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 riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

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.



INTEGRERTE LED
DOWNLIGHTS I TAK



KJØKKEN

Det som er selve hjertet i dette huset er kjøkkenet. Det er her alle måltider lages, de gode samtalene finner sted, leksene gjøres mens middagen lages og venner og familie samles.

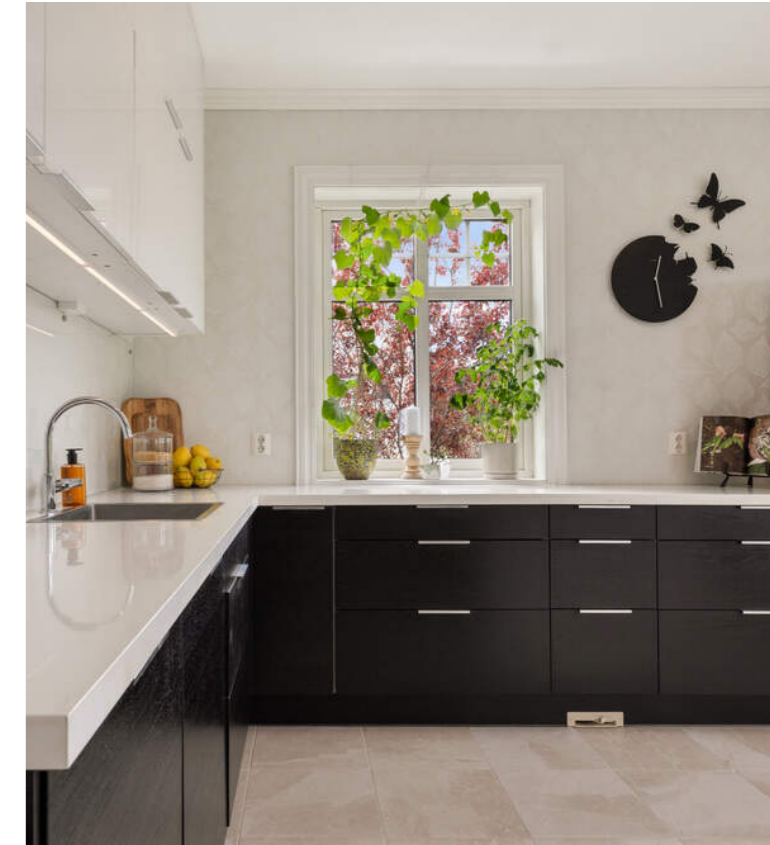






RIKELIG MED SKAP- OG BENKEPLOSS

En kvalitet selger har vært veldig fornøyd med, er beslutningen om å installere to oppvaskmaskiner.



VASKEROM MED UTGANG
TIL HAGE

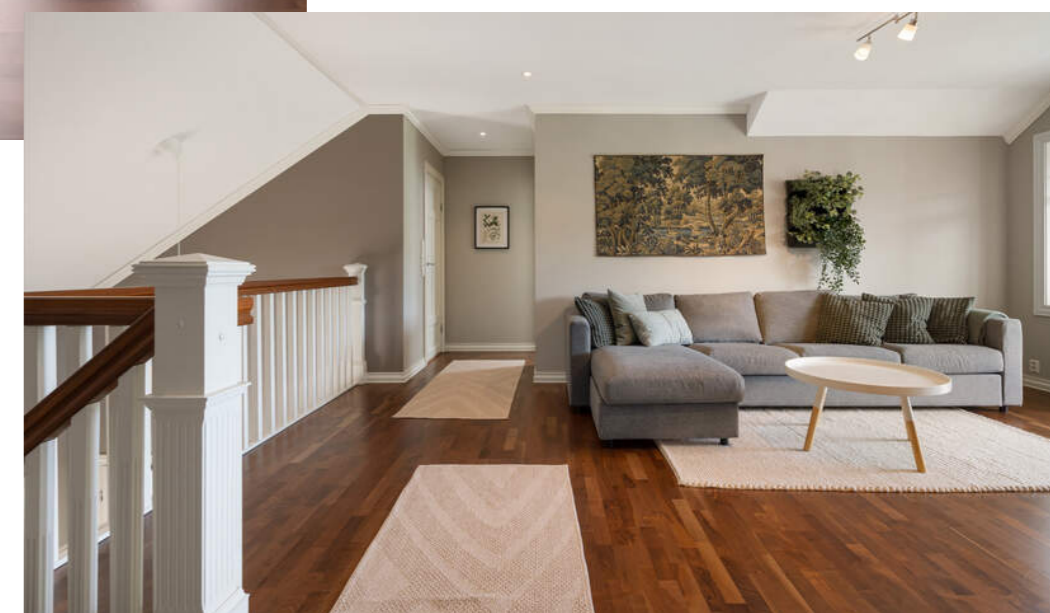






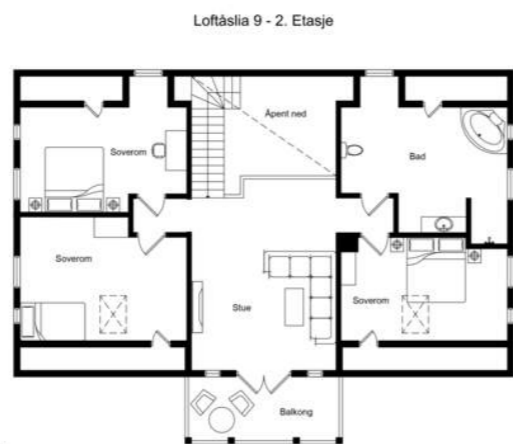
LOFTSETASJE

Denne etasjen består av loftstue med utgang til balkong, badrom og 3 soverom.



LOFTSTUE





Lekker baderom med boblebadekar og lekker innredning, ny i 2026. Ekstra oppbevaring med kott-i-knevegg.





SOVEROM

3romslige soverom som alle har ekstra lagring i kott-i-knevegg.

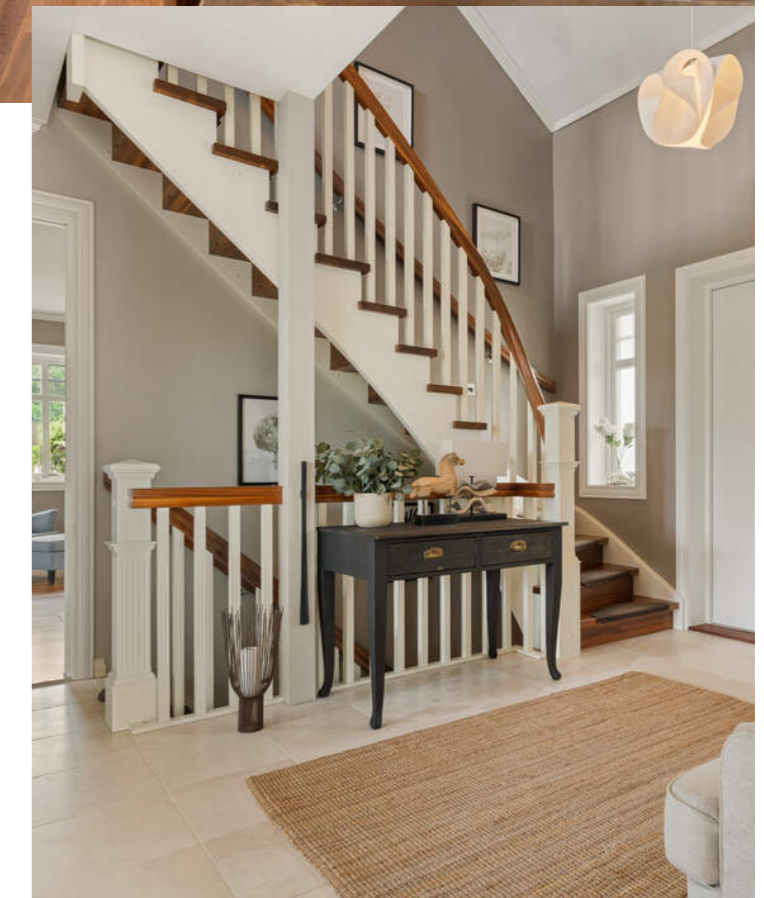


UNDERETASJE

Det ene soverommet i underetasjen er innredet et "en suite bedroom", soverom med eget badrom og garderoberom.



HALL, GANG, 2 SOVEROM,
BADEROM, OG 2 BODER.





EN SUITE BEDROOM

Soverom, baderom og garderoberom.





Stort og lekkert baderom med stilren innredning, badekar og romslig dusjnisje.



HJEMMEKONTOR

Et stort rom som enkelt kan deles opp i to soverom, om det skulle være ønskelig.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Loftåsla 9 - 2. Etasje



Loftåsla 9 - 1. Etasje



Loftåsla 9 - U. Etasje



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forsikring

Forsikringsselskap Fremtind
Polisenummer 30015388

Formuesverdi primær

1.621.782,- for 2024

Formuesverdi sekundær

6.487.128,- for 2024

Info kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter

27.814,- for 2026

Eiendomsskatt

18.163,- for 2026

Info eiendomsskatt

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

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 10 000 000, 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.

Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertilatelse

Det foreligger ferdigattest datert 13.05.2026 som omhandler oppføring av enebolig - ferdigattest.

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

Onsdag, 13. mai 2026

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4630/1/19:

24.12.2007 - Dokumentnr: 1068746 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4630 Gnr:1 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 610516 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1253 Gnr:1 Bnr:19

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligformål, jfr. utbyggingsplan for Loftås, gnr. 1, bnr. 1 m. fl. (felt B1, B2, B4).

Kommuneplanen sin arealdel er under revisjon. For mer informasjon om planforslaget, se Osterøy kommune sin nettside eller arealplaner.no. Nåværende kommuneplan er gjeldene frem til ny kommuneplan er endelig vedtatt.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar. 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 kjøper 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 kjøper 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/feierevesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Onsdag, 27. mai 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

6 800 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
170 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

171 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
188 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 971 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 988 990,00 (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 overtagedesdato.

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. Enkelt saker 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 bygnings sakyndiges 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. Rekvirering 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 rettskjøperforsikring 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/boligkjooper/>.

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

Ann-Christin Reime Fosse
Roald Reime Fosse

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.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 100 000 inkl. mva.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Foto inkl. plantegninger kr 10 000,00, Kommunale opplysninger kr 5 500,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 25 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 1 900,00, Oppgjørshonorar kr 6 500,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 10 000,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 3 000,00. Sum faste vederlag kr. 66 550.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) - estimert kr 19 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 19 841.

Totale kostnader kr. 86 391.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring), foto, innhenting av kommunale avgifter, samt evt. utlegg til forkjøpsrett, dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på

Kjerneinformasjon

vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring), foto, innhenting av kommunale avgifter, samt evt. utlegg til forkjøpsrett, dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

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 - markeds plasser 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.

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

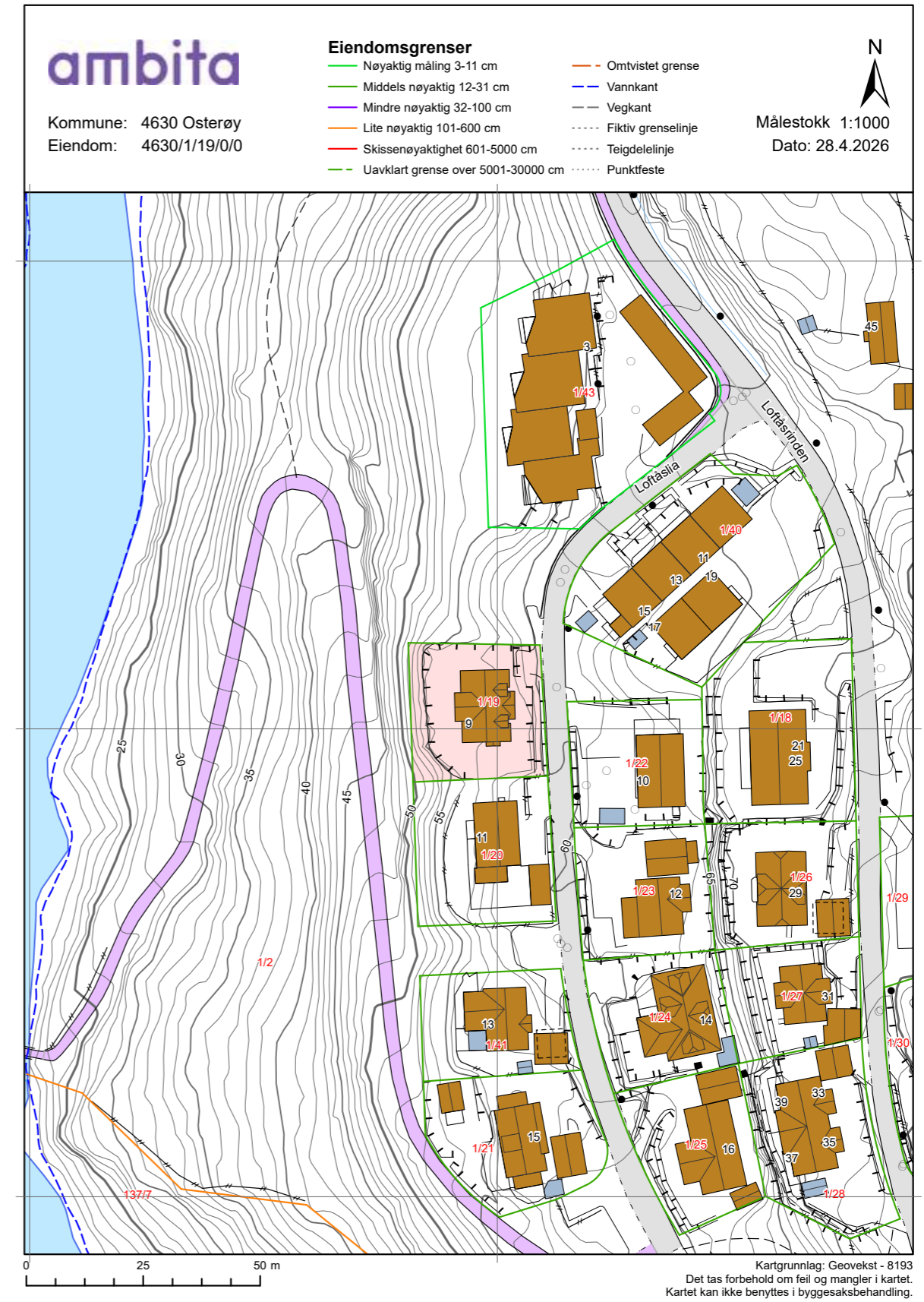
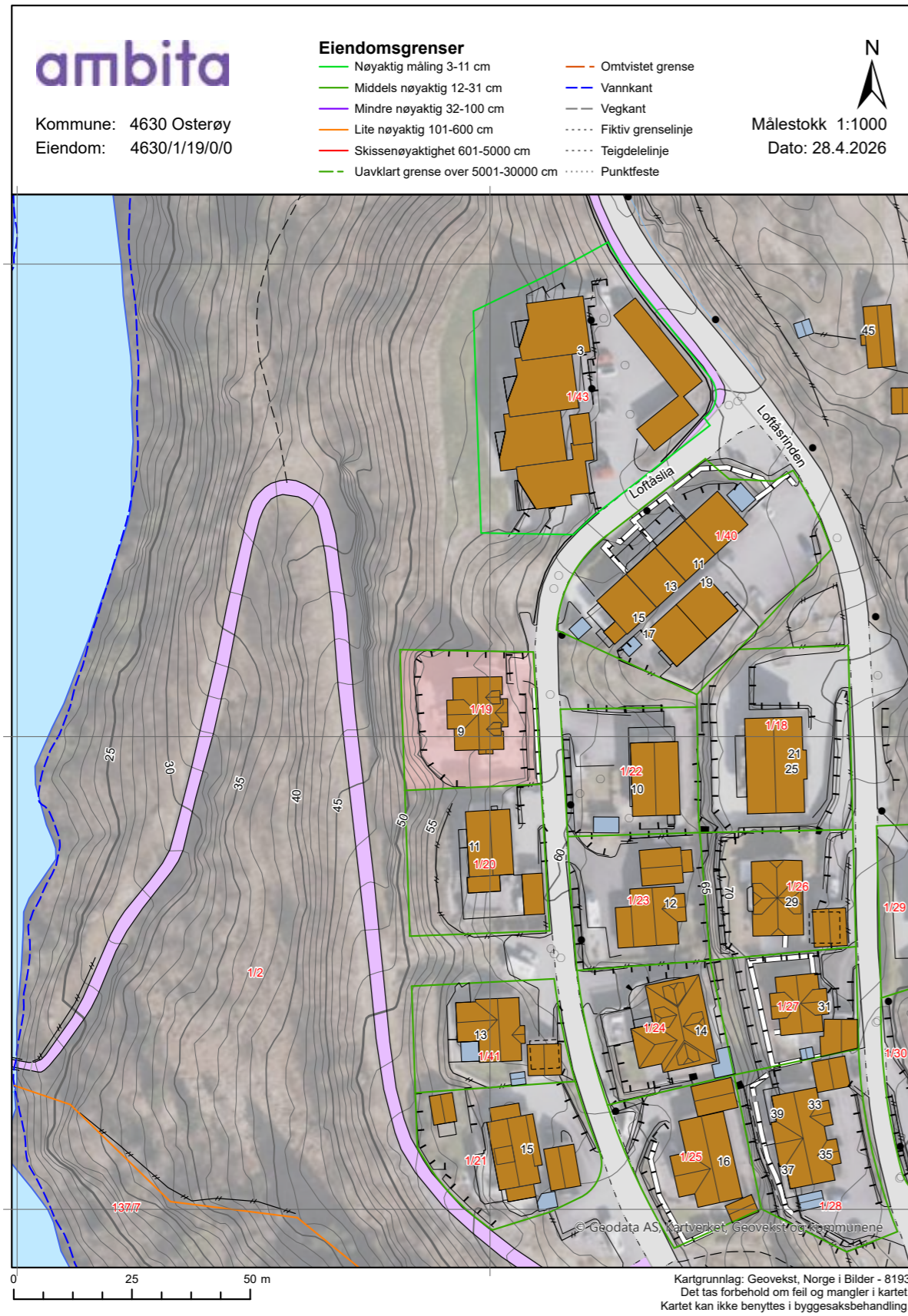
Vedlegg til salgsoppgave

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

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke




Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
-
-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/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

Tilstandsrapport



 Enebolig
 Loftåslia 9, 5281 VALESTRANDSFOSSEN  OSTERØY kommune
 gnr. 1, bnr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 309 m² BRA-i: 309 m²



Befaringsdato: 30.04.2026 Rapportdato: 28.05.2026 Oppdragsnr.: 12127-2171 Eiendomsverdi ref nr: RK1081
 Foretak: Lund Takstingeniør AS Takstingeniør: Tom-Erik Seierslund



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

Lund Takstingeniør AS

Lund Takstingeniør AS ble etablert som aksjeselskap i 2009.

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

Utdanning/praksis:

- Fagbrev
- Teknisk fagskole bygg og anlegg
- Byggingeniør
- Takstingeniør og medlem i NITO



Rapportansvarlig

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

NITO



Oppdragsnr.: 12127-2171

Befaringsdato: 30.04.2026

Side: 2 av 34

Loftåslia 9, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 1 - Bnr 19
4630 OSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg 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
- løsrør 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.

Oppdragsnr.: 12127-2171

Befaringsdato: 30.04.2026

Side: 3 av 34



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

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

Noen egenskaper som ventilasjon, lyd- og varmeisolering kan være dårligere for bygninger fra 2010, selv om de er pusset opp i nyere tid, enn i bygninger oppført etter Teknisk Forskrift 2017.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Loftsetasje:

Gang er tatt inn i loftstue.

1. Etasje:

Garderobe er tatt inn i vaskerom.

Det er åpnet opp mellom kjøkken og stue.

Pipe er flyttet.

Underetasje:

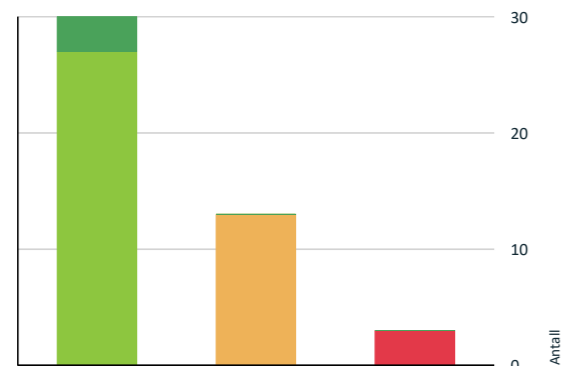
Ett rom i underetasjen er delt inn i to rom.

Det foreligger ferdigattest datert 13.05.2026.



Sammendrag av boligens tilstand

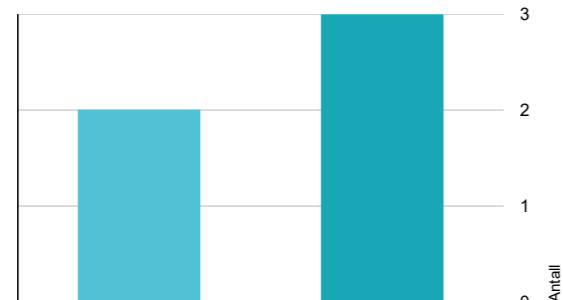
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- 1 Våtrom > Loftetasje > Bad (måler 12,8 kvm) > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (måler 14,5 kvm) > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Underetasje > Bad (måler 11,5 kvm) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- 1 Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Loftetasje > Bad (måler 12,8 kvm) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Loftetasje > Bad (måler 12,8 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Loftetasje > Bad (måler 12,8 kvm) > Ventilasjon [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (måler 14,5 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- 1 Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken (måler 38,0 kvm) > Avtrekk [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Underetasje > Bad (måler 11,5 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ▲ Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
- ▲ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ▲ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ▲ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Loftåslia 9, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 1 - Bnr 19
4630 OSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
2010

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er bebodd av eiere.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TO 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongstein.

I følge eiers egenerklæring ble det foretatt mosefjerning og montasje av beslag på vinski i 2022.

Antatt brukstid takteking:
- betongstein 10-40 år

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

Takteking er kun inspisert fra bakkenivå etter en risikovurdering, og tilstandsgrad er basert på tekkingsalder.

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



Oppdragsnr.: 12127-2171

Befaringsdato: 30.04.2026

Side: 8 av 34

Loftåslia 9, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 1 - Bnr 19
4630 OSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Bygningens renner og nedløp er av metall.

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

Renner og nedløp er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke snøfanger på taket. Forskriften ved oppføring av boligen var funksjonsbasert, og snøfanger måtte vurderes i hvert tilfelle hvor det var ferdsel. Dagens forskrift krever snøfanger på hele taket.

Ett nedløp er falt av.

Konsekvens/tiltak

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

Snøfanger bør monteres hvor mennesker og dyr beveger og oppholder seg.



TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Fasadene er bekledd med liggende dobbelfalset trekledning montert på bindingsverk.

I underetasje er det eksponert betongvegger.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er bl.a. observert råte i en vinski.

Betongmuren er isolert under terreng, men synlig betong er ikke isolert.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Betongen bør isoleres og pusses/kles inn. Når betongvegger bare er innvendig isolert, kan dette føre til kondensering.

Oppdragsnr.: 12127-2171

Befaringsdato: 30.04.2026

Side: 9 av 34

Loftåslia 9, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 1 - Bnr 19
4630 OSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport



TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Bygningen har et saltak, med takkonstruksjon av takstoler.

Boligen har et kryp loft og flere kott i kneveggene, som ikke har målbart areal grunnet lav takhøyde. Det er tilkomst til kryptofet fra luke i loftstue. Hele kryptofet er ikke inspisert grunnet vanskelig tilkomst og manglende gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig er det observert noe løs fluenetting i kisten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fluenetting bør utbedres for å hindre dyr og insekter å trenge inn i konstruksjonen.

Oppdragsnr.: 12127-2171

Befaringsdato: 30.04.2026

Side: 10 av 34

Loftåslia 9, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 1 - Bnr 19
4630 OSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport



TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte vinduer med isolerglass i trekarm.

På befaringsdagen var det svelling på foring på ett vindu i våtrom. Dette er skiftet etter befaringen, og bilde er mottatt av eier.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Normal levetid for trevinduer er 20-60 år avhengig av værpåkjønning, vedlikehold m.m.

Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.



TO 1 Takvindu

Beskrivelse

Boligen har takvindu med 2-lags isolerglass i trekarm.

Normal garantitid for isolerglass er 5 - 10 år.

Normal tid for utskifting av takvindu i tre er 20 - 40 år.

Oppdragsnr.: 12127-2171

Befaringsdato: 30.04.2026

Side: 11 av 34

Loftåslia 9, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 1 - Bnr 19
4630 OSTERØY

Lund Takstingenør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport



TO 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har en dobbel formpresset ytterdør.

I underetasjen er det en formpresset ytterdør.

Boligen har 2 stk. dobbel altandør med isolerglass i trekarm, fra stue og fra loftsetasje.

Boligen har 1 stk. altandør med isolerglass i trekarm fra vaskerom.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.



TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har utgang fra loftstue til en 6,1 kvm altan.

Altanen har dekke av trebjelkelag med terrassebord (Møre Røyal i følge eier), og rekkverk av trekonstruksjoner.

Oppdragsnr.: 12127-2171

Befaringsdato: 30.04.2026

Side: 12 av 34

Loftåslia 9, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 1 - Bnr 19
4630 OSTERØY

Lund Takstingenør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Boligen har utgang fra stue til en 6,6 kvm altan, som går videre ned til en 51 kvm terrasse. I tillegg er det en terrasse i hage som måler 30 kvm.

Altanen har dekke av trebjelkelag med terrassebord (Møre Røyal i følge eier), og rekkverk av trekonstruksjoner.



TO 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en utvendig trapp i tre- og murkonstruksjoner.



INNVENDIG

TO 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvene er belagt med vinyl, flis, teppe og parkett.

Veggene er belagt med malte plater og tapet.

Takene er belagt med malte plater.

Overflatene er fra byggeår.

Overflater våtrom og toalettrom er vurdert under egne poster.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er stedvis en del slitasje på parkettgulv, og det er sprekk i flere gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Oppdragsnr.: 12127-2171

Befaringsdato: 30.04.2026

Side: 13 av 34

Loftåslia 9, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 1 - Bnr 19
4630 OSTERØY

Lund Takstingenør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport



TO 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en elementpipe, og det er en vedovn på kjøkkenet.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har rom under terreng.

Hulltaking og fuktmåling er foretatt.

Fuktmålingen er utført i et begrenset område, men er ingen garanti for at det ikke er fukt andre steder i konstruksjonen.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist noe fukt i trekonstruksjon bak veggplate. Det er målt 15,1% fukt i bunnsvill. Høy fuktighet over tid kan føre til mugg og råte i konstruksjonen. Det ble ikke observert skader på konstruksjonen på befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bakvegg bør holdes under oppsyn, og er en risiko konstruksjon.

Oppdragsnr.: 12127-2171

Befaringsdato: 30.04.2026

Side: 14 av 34

Loftåslia 9, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 1 - Bnr 19
4630 OSTERØY

Lund Takstingenør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport



TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en tretrapp fra byggeår.



TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har hvite profilerte heltredører.

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



VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD (MÅLER 12,8 KVM)

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter TEK 1997-2010.

Oppdragsnr.: 12127-2171

Befaringsdato: 30.04.2026

Side: 15 av 34

Loftåslia 9, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 1 - Bnr 19
4630 OSTERØY

Lund Takstingenør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet.

LOFTSETASJE > BAD (MÅLER 12,8 KVM)

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser og malte plater på vegg. I følge eier er det benyttet Lady Aqua våtromsmaling på platene.

Himlingen er belagt med malte plater.

Det er tatt stikkprøver for bom i flis, alle flisene er ikke kontrollert, men det er ikke påvist bom i flis på de fliser som er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



LOFTSETASJE > BAD (MÅLER 12,8 KVM)

TO 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på gulv.

Det er varme i gulvet.

Det er tatt stikkprøver for bom i flis, alle flisene er ikke kontrollert, men det er ikke påvist bom i flis på de fliser som er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Det bør støpes nytt fall mot sluk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Oppdragsnr.: 12127-2171

Befaringsdato: 30.04.2026

Side: 16 av 34

Loftåslia 9, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 1 - Bnr 19
4630 OSTERØY

Lund Takstingenør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport



LOFTSETASJE > BAD (MÅLER 12,8 KVM)

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har en slukrenne med overliggende stålrister.

Våtrommet har smøremembran. Membranen er av ukjent utførelse, og det foreligger ikke dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: Under 20 000



LOFTSETASJE > BAD (MÅLER 12,8 KVM)

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har toalett, dobbel vask med underskap, høyskap, boblebadekar og dusj.

På vegg er det vannskap.

Rommet har spotter i tak og over speil.

I følge eier er baderomsmøblemanget fra Lindbad, og er skiftet etter befaringsdato. Foto er mottatt av eier.

LOFTSETASJE > BAD (MÅLER 12,8 KVM)

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekk i tak.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Oppdragsnr.: 12127-2171

Befaringsdato: 30.04.2026

Side: 17 av 34

Loftåslia 9, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 1 - Bnr 19
4630 OSTERØY

Lund Takstingenør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

LOFTSETASJE > BAD (MÅLER 12,8 KVM)

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, grunnet åpen konstruksjon i tilstøtende rom. Det ble foretatt fuktmåling fra kott bak våtsonen.

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

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

1. ETASJE > VASKEROM (MÅLER 14,5 KVM)

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter TEK 1997-2010.

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet.

1. ETASJE > VASKEROM (MÅLER 14,5 KVM)

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger av malte plater. I følge eier er det benytter Lady Aqua våtromsmaling på platene.

Himlingen er belagt med malte plater.

1. ETASJE > VASKEROM (MÅLER 14,5 KVM)

Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på gulv.

Det er tatt stikkprøver for bom i flis, og alle flisene er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Det bør støpes nytt fall mot sluk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Oppdragsnr.: 12127-2171

Befaringsdato: 30.04.2026

Side: 18 av 34

Loftåslia 9, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 1 - Bnr 19
4630 OSTERØY

Lund Takstingenør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM (MÅLER 14,5 KVM)

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har en plastsluk med overliggende stålrist.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

1. ETASJE > VASKEROM (MÅLER 14,5 KVM)

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har stålvaske, opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

1. ETASJE > VASKEROM (MÅLER 14,5 KVM)

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekk i tak.

1. ETASJE > VASKEROM (MÅLER 14,5 KVM)

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, det ble foretatt fuktmåling i åpen himling under våtrommet, i teknisk rom.

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

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

UNDERETASJE > BAD (MÅLER 11,5 KVM)

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter TEK 1997-2010.

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet.

Oppdragsnr.: 12127-2171

Befaringsdato: 30.04.2026

Side: 19 av 34

Loftåsla 9, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 1 - Bnr 19
4630 OSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD (MÅLER 11,5 KVM)

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser og malte plater på vegg. I følge eier er det benyttet Lady Aqua våtromsmaling på platene.

Himlingen er belagt med malte plater.

Det er tatt stikkprøver for bom i flis, alle flisene er ikke kontrollert, men det er ikke påvist bom i flis på de fliser som er kontrollert.

UNDERETASJE > BAD (MÅLER 11,5 KVM)

TO 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på gulv.

Det er varme i gulvet.

Det er tatt stikkprøver for bom i flis, alle flisene er ikke kontrollert, men det er ikke påvist bom i flis på de fliser som er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Det bør støpes nytt fall mot sluk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > BAD (MÅLER 11,5 KVM)

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har smøremembran. Membranen er av ukjent utførelse, og det foreligger ikke dokumentasjon.

Våtrommet har en slukrenne i dusj med overliggende stålrister.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Oppdragsnr.: 12127-2171

Befaringsdato: 30.04.2026

Side: 20 av 34

Loftåsla 9, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 1 - Bnr 19
4630 OSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



UNDERETASJE > BAD (MÅLER 11,5 KVM)

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har toalett, dobbel vask med underskap, høyskap, badekar og dusj.

Rommet har lys over speil og spotter i tak.

I følge eier er baderommøblemanget fra Lindbad.



UNDERETASJE > BAD (MÅLER 11,5 KVM)

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekk i tak.

UNDERETASJE > BAD (MÅLER 11,5 KVM)

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, det er åpent under vask, og fuktmåling ble foretatt i dette området, som er del av rommets våtsone.

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

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

KJØKKEN

Oppdragsnr.: 12127-2171

Befaringsdato: 30.04.2026

Side: 21 av 34

Loftåslia 9, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 1 - Bnr 19
4630 OSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN (MÅLER 38,0 KVM)

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Boligen har et kjøkken med slette fronter, benkeplate av laminat, stålvaske, to stk. oppvaskmaskiner og plass til komfyr og kjøleskap.

I følge eier er frontene overflatebehandlet på nytt i 2026 med Osmo Interiørbeis i 2026, etter befaringsdag.



1. ETASJE > KJØKKEN (MÅLER 38,0 KVM)

TO 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har ventilator med kullfilter. I tillegg er det avtrekk i tak.

I følge eier finnes det uttak for kjøkkenvifte med rør rett ut, dersom en vil montere dette.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM (MÅLER 3,3 KVM)

TO 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Boligen har et toalettrom med fliser på gulv, malte plater på vegg, toalett, vask med underskap, lys i tak og avtrekk i tak.

Forventet levetid sanitærinstallasjoner:

-Tappearmaturer: 10-25 år

-Vasker, servanter, toalett: 30-50 år

Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet, vanntrykk og vedlikehold.

Oppdragsnr.: 12127-2171

Befaringsdato: 30.04.2026

Side: 22 av 34

Loftåslia 9, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 1 - Bnr 19
4630 OSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har synlig vannrør av type rør-i-rør. Fordelingsskap er plassert i teknisk rom.

Stoppekran er plassert i teknisk rom.

På fasade er det utvendig vannuttak.

Forventet brukstid vannrør av type rør-i-rør: ca. 50 år.

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



TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har synlige avløpsrør av plast.

I teknisk rom er det sluk i gulv.

Forventet levetid:

-Avløpsledning av plast: 50 år

-Sluk av plast: 30-50 år

-Sluk av Støpejern: 30-60 år.

Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

Oppdragsnr.: 12127-2171

Befaringsdato: 30.04.2026

Side: 23 av 34

Loftåslia 9, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 1 - Bnr 19
4630 OSTERØY

Lund Takstingenør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport



TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er installert et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning i boligen. Brukt luft går gjennom en varmeveksler og brukes til å varme opp innkommende frisk luft. Det er avtrekk fra våtrom, og tilluft i oppholdsrom.

Aggregatet er plassert i teknisk rom.

I følge eier ble det foretatt rens av ventilasjonsanlegget i 2023, se egenerklæring pkt. 16.1.2, samt filterbytte i 2026.



TO 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen har en varmepumpe i stuen.

Varmepumpen er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har en ca. 300 liters Oso varmtvannstank plassert i teknisk rom.

Forventet levetid for varmtvannstank er 20 - 30 år.

TO 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert sentralstøvsuger i boligen, og anlegget er fra byggeår. Eier har ikke benyttet denne på lang tid, men den fungerer.

Oppdragsnr.: 12127-2171

Befaringsdato: 30.04.2026

Side: 24 av 34

Loftåslia 9, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 1 - Bnr 19
4630 OSTERØY

Lund Takstingenør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

Motoren er plassert i tenisk rom.

Røropplegg er skjult i vegger, og har diverse uttak. Installasjonen er ikke funksjonstestet, og tilstandsvurdert på bakgrunn av alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer en halvparten av brukstiden er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør opplyses om alder og vedlikehold av installasjonen.

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

Beskrivelse

Leiligheten har et sikringskap med jordfeilautomater, plassert i teknisk rom.

Overbelastningsvern på 63A, 2 kurser på 20A og 23 kurser på 16A.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

Oppdragsnr.: 12127-2171

Befaringsdato: 30.04.2026

Side: 25 av 34

Loftåslia 9, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 1 - Bnr 19
4630 OSTERØY

Lund Takstingenør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Anlegget er noe eldre, og det anbefales kontroll.



TOMTEFORHOLD

TO 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

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

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har vegger mot grunn av plasstøpt betong.

TO 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Bygningen har utvendige forstøtningsmurer i naturstein og betong.

TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Bygningen er tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Utvendig vannledning og avløpsrør er ikke kjent, og er vurdert på bakgrunn av alder. Det er ikke kjent om det er benyttet eldre rør eller om det er tilkoblet andre eiendommer med eldre rør.

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

Oppdragsnr.: 12127-2171

Befaringsdato: 30.04.2026

Side: 26 av 34

Loftåslia 9, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 1 - Bnr 19
4630 OSTERØY

Lund Takstingenør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Vindu i underetasje på soverom er for liten, og er for høyt oppe på vegg.

Rekkverk på altanene er under 1,00 meter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkhøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.



Oppdragsnr.: 12127-2171

Befaringsdato: 30.04.2026

Side: 27 av 34

Loftåslia 9, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 1 - Bnr 19
4630 OSTERØY

Lund Takstingenør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

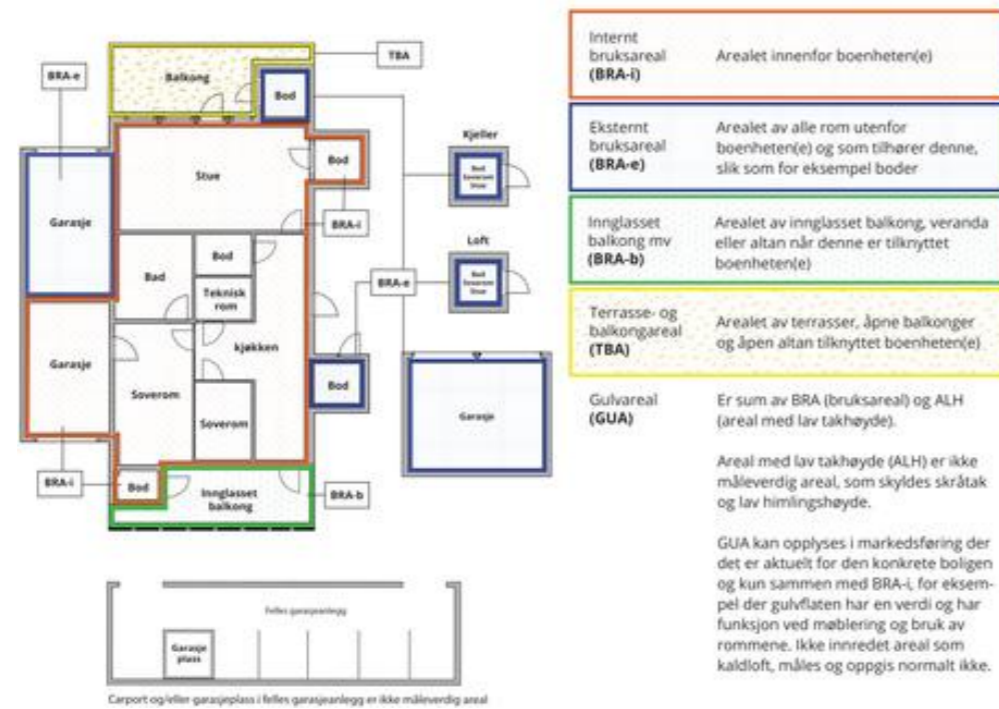
Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.



Aralet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 12127-2171

Befaringsdato: 30.04.2026

Side: 28 av 34

Loftåslia 9, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 1 - Bnr 19
4630 OSTERØY

Lund Takstingenør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftsetasje	85			85	6
1. Etasje	116			116	7
Underetasje	108			108	81
SUM	309				94
SUM BRA	309				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Bad (måler 12,8 kvm), soverom 1 (måler 12,9 kvm), soverom 2 (måler 14,1 kvm), soverom 3 (måler 14,0 kvm), loftstue (måler 29,6 kvm)		
1. Etasje	Vaskerom (måler 14,5 kvm), hall (måler 16,3 kvm), toalettrom (måler 3,3 kvm), kjøkken (måler 38,0 kvm), stue (måler 39,7 kvm)		
Underetasje	Bod (måler 11,2 kvm), gang (måler 23,8 kvm), soverom 1 (måler 17,6 kvm), soverom 2 (måler 18,9 kvm), teknisk rom (måler 7,4 kvm), bad (måler 11,5 kvm), garderobe (måler 10,0 kvm)		

Kommentar

Takhøyde i hall i 1. etasje måler 2,69 meter.
Takhøyde i gang i underetasje måler 2,66 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Loftsetasje:
Gang er tatt inn i loftstue.

1. Etasje:
Garderobe er tatt inn i vaskerom.
Det er åpnet opp mellom kjøkken og stue.
Pipe er flyttet.

Underetasje:
Ett rom i underetasjen er delt inn i to rom.

Det foreligger ferdigattest datert 13.05.2026.

Oppdragsnr.: 12127-2171

Befaringsdato: 30.04.2026

Side: 29 av 34

Loftåslia 9, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 1 - Bnr 19
4630 ØSTERØY

Lund Takstingenør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Skrifte ventilasjonsfilter

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Tom-Erik Seierslund	Takstingenør
	Ann-Christin Reime Fosse	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4630 ØSTERØY	1	19		0	823.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Loftåslia 9

Hjemmelshaver

Fosse Ann-Christin Reime, Fosse Roald Reime

Oppdragsnr.: 12127-2171

Befaringsdato: 30.04.2026

Side: 30 av 34

Loftåslia 9, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 1 - Bnr 19
4630 ØSTERØY

Lund Takstingenør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Valestands fossen i Osterøy Kommune.

Fra boligen er det gangavstand til offentlig transport, og nærhet til sjø og natur. Fra boligen er det kort kjøretur til Valestrand med skole og idrettsanlegg, samt ferje som går til Breistein.

Fra eiendommen tar det ca. 45 minutter å kjøre til Bergen Lufthavn og ca. 18 minutter til Arna Togstasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har privat stikkvei fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger frem til offentlig tilknytningspunkt.

Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger til offentlig tilknytningspunkt.

Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Eiendommen er regulert i UTBYGGINGSPLAN FOR LOFTÅS TOMTEFELT I VALESTRAND REGULERINGSENDRING.

Om tomten

Eiendommen måler 823,20 kvm.

Tomten er pent opparbeidet med gode uteoppholdsområder.

Tinglyste/andre forhold

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

Hjemmelsopplysninger:
- hjemmel til eiendomsrett

Heftelser:
- pantdokument

Grunndata:
- registrering av grunn
- omnummerering ved kommuneendring

Oppdragsnr.: 12127-2171

Befaringsdato: 30.04.2026

Side: 31 av 34



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.05.2026	Egenerklæring er mottatt av megler.	Gjennomgått		Nei
Eier	28.04.2026	Eier var med på befaring og ga generell informasjon om objektet.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	30.04.2026	Grunnboksinformasjon er hentet på seeiendeom.no	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	30.04.2026	Kart er hentet fra Norhordalandskart.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	30.04.2026	Eiendomsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	30.04.2026	Eiendomsdata er hentet fra Norges Eiendommer. Kart er hentet fra Norhordalandskart.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.05.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Loftåslia 9, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Gnr 1 - Bnr 19
4630 OSTERØY

Lund Takstingenør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 12127-2171

Befaringsdato: 30.04.2026

Side: 34 av 34

Proaktiv Sandviken AS



Egenerklæring

Loftåslia 9, 5281 VALESTRANDSFOSSEN

31 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Loftåslia 9	Loftåslia 9	

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?

Huset ble bygget med oss som byggherre i 2010.

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.

Vi har bodd i huset hele tiden siden det var nytt, altså 15 år og 5 måneder.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 30015388

Informasjon om selger

Selger

Fosse, Ann-Christin Reime

Selger

Fosse, Roald Reime

Forbehold

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



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

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny baderomsinnredning montert på badet i 2. etasje. Utført som egeninnsats av vår sønn som er tømrer. Veggene på begge bad ble malt i 2026.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Egeninnsats.

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2022

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Mosefjerning på takstein, samt montering av beslag på toppen av vindskien.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?



Blikkenslager Robert Slettno.

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2026

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alle downlights i hele huset ble byttet til LED (fra halogen). På kjøkken og stue kan disse styres med Plejd-systemet.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Thunestvedt Elektro AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør



11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern 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
 Reklamasjonssak etter byggingen, for lite fall på utvendig avløpsledning. Ble rettet av firma.
 Det er en sluk ved kjellerinngangen, der har vi opplevd at det kan renne noe tregt ned ved store nedbørsmengder. Siden det ble bygget tak over kjellerinngangen (2025), har vi ikke opplevd noen utfordringer med dette.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

13.1.2 Årstall
 2015

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Det ble gravd opp og fallet ble utbedret. Husker ikke firmanavn på utførende, de ble hyret inn av Bomlo Hus, som hadde totalentreprisen på huset. Dette var en reklamasjonssak som ble håndtert av dem.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Bomlo Hus

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

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 varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2023

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rens av ventilasjonsanlegg.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Side 4



Andersen Ventilasjonsrens AS

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

16.2.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

16.2.2 Årstall
 2022

16.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

16.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Kjøpte ny Toshiba varmpumpe.

16.2.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Scandic Markiser AS

16.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

16.3.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

16.3.2 Årstall
 2026

16.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

16.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
 Byttet ventilasjonsfilter. Gjort som egeninnsats.

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det er litt sprekker i fliser på gulvet på kjøkkenet og i gangen. Det er fliser på store arealer, og disse fikk en sprekk da de sprengte ut til nabobygget.

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?

Side 5



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 søknadspålitige tiltak?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

 Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring





Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 89603370

Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
Ann-Christin Reime Fosse	2026-05-31	Roald Reime Fosse	2026-05-31
Identification		Identification	
 Ann-Christin Reime Fosse		 Roald Reime Fosse	

Egenerklæringskjema

Signed by:

Ann-Christin Reime Fosse	31/05-2026	BankID OIDC
Roald Reime Fosse	19:35:08	High
	31/05-2026	BankID OIDC
	19:37:05	High



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



Osterøy kommune
Byggjesak

Byggesøknad Bergen AS
Att.Rune Nesse
Glasskaret 1D
5106 ØVRE ERVIK

Dykkar referanse	Vår referanse	Sakshandsamar	Dato
	2026/1298-3	Marit Nedreli	13.05.2026

1/19 - Oppføring av einebustad - ferdigattest

Administrativt vedtak saknr.: 115/26

Adresse: Loftåslia 9, 5281 Eigedom gbnr.: 1/19
Valestrandsfossen
Tiltakshavar: Ann-Christin Reime Fosse Søkjær: Byggesøknad Bergen AS
Tiltakstype: oppføring av einebustad Søknadstype: Ferdigattest

VEDTAK

"Det vert gjeve ferdigattest for oppføring av einebustad på eigedom gbnr. 1/19.

Ferdigattest vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, jf. forskrift om byggesak § 8-1, 6. ledd bokstav a."

Bygningen eller delar av han må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. plan- og bygningslova § 20-1, bokstav d.

Saksutgreiing

Ansvarleg søkjær har ordna med naudsynt sluttdokumentasjon og har erklært at tiltaket er ferdigstilt.

Gjennom dette er det stadfesta overfor kommunen at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, og at tiltaket er utført i samsvar med krav gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, og tidlegare vedtak i saka av 24.11.2009 saksnr. 198/09, 19.01.2010 saksnr. 016/10, 20.12.2010 saksnr. 460/10 og 23.12.2010.

Det vert elles vist til søknad motteken 04.05.2026 og melding om endra ansvarsrettar motteke 04.05.2026.

Post	Kontakt	Besøksadresse
Postboks 1 5293 LONEVÅG	eDialog: https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/864338712	Rådhuset Geitaryggen 8, LONEVÅG
post@osteroy.kommune.no	Org.nr.: 864 338 712	Telefon: 56192100

Skildring

Adresse: Gnr. 1 bnr. 19
Bygningstiltak oppføring av einebustad
Bygningsnummer: 300112064

Til orientering

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 2026/1298.

Du kan klage på vedtaket

Vedtaket er eit enkeltvedtak som du kan klage på. Vil du klage, må du sende klagen innan 3 veker frå du mottek vedtaket. Du sender ein skriftleg klage til kommunen, der det går fram kva vedtak du klagar på og kva endring du ønskjer. Meir informasjon om klagerettane dine går fram av forvaltningslova §§ 28-36.

Eit søksmål eller krav om erstatning kan ikkje fremjast før du har brukt klageretten din fullt ut, jf. forvaltningslova § 27b.

Med helsing

Marit Nedreli
Rådgjevar

Tore Johan Erstad
leiar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ikkje handskriven signatur

Kopi til:

Ann-Christin Reime Fosse



Energiattest

Adresse Loftåslia 9, 5281 VALESTRANDSFOSSEN		
Dato for energimerking 04.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-290689	
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300112064	
Gårdsnummer 1	Bruksnummer 19	
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101	

Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår 2010	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 309,0 m²	Oppvarmet bruksareal 280,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
117,62 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
117,11 kWh/m²

Totalt levert pr. år
33 681 kWh

**Loftåslia 9, 5281 VALESTRANDSFOSSEN**
Detaljer

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Loftåslia 9, 5281 VALESTRANDSFOSSEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 2: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

**Om grunnlaget for energimerket**

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

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

**Spørsmål om energiattesten**

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

**Osterøy kommune**

Adresse Postboks 1, 5293
Telefon 56 19 21 00

Utskriftsdato: 05.05.2026

Opplysninger til eiedomsmeklar

EM 56-7 Restansar og legalpant

Kjelde: Osterøy kommune

Gjeld eiedom

Kommunenr.: 4630 **Gardsnr.:** 1 **Bruksnr.:** 19
Adresse: Loftåslia 9, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Referanse: 1130260047

Ubetalte gebyr og eiedomsskatt

Ver vennleg og sjå i kommentarfeltet eller kontakt leverandøren. Sjå øvst på sida.

Inkasso/legalpant

Det finst ikkje inkassokrav/legalpant på eiedomen.

Kommentar

Ubetalt faktura på kommunale avgifter og eiedomsskatt på kr 11179 med forfallsdato 20.11.2025. Betales til kontonr: 3633.54.98164

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

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

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

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

**Osterøy kommune**

Adresse Postboks 1, 5293
Telefon 56 19 21 00

Utskriftsdato: 05.05.2026

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM 56-7 Kommunale avgifter og eigedomsskatt

Kjelde: Osterøy kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4630 **Gardsnr.:** 1 **Bruksnr.:** 19
Adresse: Loftåslia 9, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Referanse: 1130260047

Kommunalt standardgebyr for eigedommar som det er bygd på, og som er knytt til kommunalt/interkommunalt tenestetilbod

Avgift	Grunnlag	Årleg avgift
Vatn		16689,95
Avløp		10370,18
Renovasjon	Ekstern leverandør	Tenesta blir levert av BIR
Brannsyn, feiing		754,00
Eigedomsskatt		18163,00

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

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

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

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

**Osterøy kommune**

Adresse Postboks 1, 5293
Telefon 56 19 21 00

Utskriftsdato: 05.05.2026

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM 56-7 Tilknytting til veg, vatn og avlaup

Kjelde: Osterøy kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4630 **Gardsnr.:** 1 **Bruksnr.:** 19
Adresse: Loftåslia 9, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Referanse: 1130260047

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

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

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

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

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

Utsnitt av plan for eigedom gbnr 1/19

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

Utsnitt av eigedomen i Utbyggingsplan for Loftås, gnr 1 bnr 1 m.fl. (Felt B1, B2, B4):



Figur 1 Målestokk 1:1000 – eigedom markert i raudt



Osterøy kommune

Adresse Postboks 1, 5293
Telefon 56 19 21 00

Utskriftsdato: 29.04.2026

Opplysningar til eigdomsmeklar

EM 56-7 Planstatus

Kjelde: Osterøy kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4630 Gardsnr.: 1 Bruksnr.: 19
Adresse: Loftåslia 9, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Referanse: 1130260047

Status busetnadsplan	
Planen er vedlagt	Ja
Eigedomen ligg i regulert område	Ja
Namn på plan	Utbyggingsplan for Loftås, gnr 1 bnr 1 m.fl. (Felt B1, B2, B4)
Reguleringsføremål	Bustad

Eksisterer det planforslag som vedkjem eigedomen: Ja

Eksisterer det igangsett planlegging som vedkjem eigedomen: Ja

Vedlegg
4 vedlegg

Kommentar
Kommuneplanen sin arealdel er under revisjon. For meir informasjon om planforslaget, sjå Osterøy kommune si nettside eller arealplaner.no. Noverande kommuneplan er gjeldande fram til ny kommuneplan er endeleg vedtatt.

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

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

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

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

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 boligjakt starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

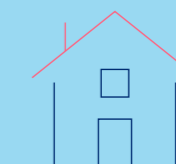
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer 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 budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Loftåslia 9, 5281 VALESTRANDSFOSSEN. Gnr. 1, bnr. 19, i Osterøy kommune, oppdragsnr.: 1130260047
Megler: Kristin Svarstad Berg, mobil: 91656012, e-post: ks@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, 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 budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

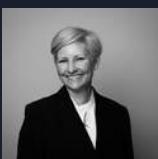
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



Kristin Svarstad Berg
Megler/Partner/Fagansvarlig/Ju
rist
916 56 012
ks@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sandviken og Bergen Nord

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