

# PROAKTIV



RAMBERGSVEGEN 97



## 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



# LONEVÅG

Innholdsrik enebolig med flotte uteområder | Garasje | Stor og barnevennlig hage | Terrasse og vinterhage

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Rambergsvegen 97, 5282  
LONEVÅG

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 14, bnr. 239, i Osterøy  
kommune

**Prisantydning:** 4.490.000,-

**Omkostninger:** 131.240,-

**Totalpris:** 4.621.240,-

**Kommunale avgifter:** 26.441,-

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 1980

**Rom/soverom:** 6/2

**BRA:** 272 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 219 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:** Parkering i garasje og  
på gårds plass.

**Tomt:** 1027.9 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse: Gul F.

# INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	32	39	40
Bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport
60	68	75	
Egenerklæring	Kart	Budskjema	

”

"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."



**Kim Stavang Olsen**  
Partner / Eiendomsmegler MNEF

**Mobil:** 976 76 303  
**E-post:** kso@proaktiv.no

**AVDELING:** Proaktiv Arna & Åsane

## EN NY HVERDAG

Kim Stavang Olsen startet sin karriere som eiendomsmegler i 2006, og med snart 20 år i bransjen har han erfaring og kompetanse de færreste kan måle seg med.

Kim er bosatt i Arna og kjenner bydelen som sin egen bukselomme. Han tør påstå at han er den megleren som har solgt flest boliger i Arna gjennom tidene, en posisjon han har fortjent gjennom år med tilstedeværelse, tillit og ekte engasjement for lokalmiljøet.

Det er ikke tilfeldig at Kim er en av de best likte meglerne hos sine kunder, og at han gjennom årene har mottatt priser som årets megler, årets leder og høyest kundetilfredshet. Han strekker seg alltid seg det lille ekstra.

Partner / Eiendomsmegler MNEF  
**Kim Stavang Olsen**

”

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



## Proaktiv Arna & Åsane

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

### Beliggenhet

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

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

Hjertelig velkommen.

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

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

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

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

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

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



# LONEVÅG

**Kommune:** Osterøy / **Område:** Lonevåg

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

Eiendommen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i Rambergsvegen, i et veletablert boligområde i Lonevåg på Osterøy. Området består hovedsakelig av eneboligbebyggelse og byr på rolige omgivelser med hyggelig nabolag og kort vei til det meste man trenger i hverdagen.

Fra boligen er det kort avstand til Lonevåg sentrum. Her finner man blant annet Osterøy Senter, dagligvarebutikker, apotek, servicetilbud og øvrige fasiliteter. Coop Extra Lonevåg og Rema 1000 ligger begge innen gangavstand fra eiendommen.

Eiendommen har en særlig attraktiv plassering for barnefamilier. Det er gangavstand til Lonevåg skule, Osterøy ungdomsskule, Osterøy vidaregåande skule og Lonevåg barnehage. For den aktive finnes Osterøy stadion, Osterøyhallen og treningssenter i nærområdet. Her er det gode muligheter for både organisert



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Fossen Linje 900, 901, 902, 910, 911	9 min 🚶 0.8 km
🚗 Arna stasjon Linje F4, L4, R40	23 min 🚗 21.3 km
✈️ Bergen Flesland	51 min 🚗

## DAGLIGVARE

Coop Extra Lonevåg Post i butikk, PostNord	10 min 🚶 0.9 km
Rema 1000 Lonevåg	13 min 🚶

## VARER/TJENESTER

📺 Osterøy Senter	12 min 🚶
🏪 Apotek1 Lonevåg	12 min 🚶

## SPORT

⚽ Osterøy stadion Aktivitetshall, fotball, friidrett	13 min 🚶 1.1 km
⚽ Osterøyhallen fleirbrukshall Aktivitetshall	15 min 🚶 1.3 km
🏊 MOVA Osterøy	12 min 🚶

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Rådhuset	13 min 🚶
🚗 Osterøy VGS - Vestland fylkeskomm...	15 min 🚶

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



idrett og egen aktivitet gjennom hele året.

Nærområdet byr også på flotte naturopplevelser rett utenfor døren. Turentusiaster har flere flotte turområder i nærheten, og Kossdalsvingene - et populært kulturminne og turmål - kan trekkes frem. På sommerstid finnes det flere bade- og friluftsområder i området, blant annet Husavatnet og Brakvatnet, som byr på flotte omgivelser for både store og små. Det er gode pendlermuligheter med kort vei til

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

bussholdeplass ved Fossen, og via Osterøybrua eller ferjesamband kommer man seg enkelt videre mot Arna, Åsane og Bergen.

#### Adkomst

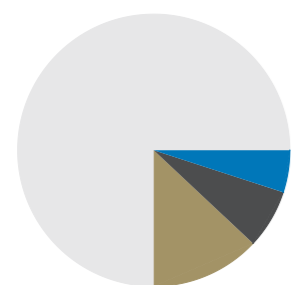
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



Velkommen til Rambergsvegen 97 – en innholdsrik og familievennlig enebolig med attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde like ovenfor Lonevåg sentrum. Eiendommen har en romslig tomt med opparbeidet hage, gode uteoppholdsarealer, flott utsikt over nærområdet og gode solforhold. Boligen går over to plan og byr på en praktisk planløsning med romslige oppholdsrom og gode lagringsmuligheter. Velkommen inn i et praktisk vindfang med tilhørende bod som gir gode oppbevaringsmuligheter i hverdagen. Fra entréen kommer man inn i boligens romslige stue- og kjøkkenløsning. Oppholdsrommet har en åpen og sosial utforming med god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp og gir flott utsyn mot nærområdet. Vedovn bidrar til god varme. Fra stuen er det direkte utgang til en stor altan på ca. 31 m<sup>2</sup>. Terrassen har gode solforhold, god plass til utemøbler og fungerer som en fin forlengelse av oppholdsarealet i sommerhalvåret. I tillegg er det en lys og trivelig vinterhage/utestue som gir ekstra plass store deler av året og egner seg godt som spiseplass eller oppholdsrom. Kjøkkenet ble oppgradert i 2017 og har klassiske profilerte fronter, kjøkkenøy, laminat benkeplate samt integrerte hvitevarer bestående av stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Kjøkkenet har gode arbeidsflater og rikelig

med skap- og oppbevaringsplass. Separat toalettrom med vegghengt wc, servant og innredning. Etasjen inneholder videre to soverom på ca. 17,7 kvm og 9,4 kvm. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og tilhørende møblement, mens det andre soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Underetasjen inneholder en romslig tv-stue med flere innredningsmuligheter. Dette er et fleksibelt rom som kan benyttes som tv-stue, ungdomsavdeling, lekerom eller ekstra oppholdsrom etter behov. Videre finner man bad med flislagt gulv, dusjløsning, servantinnredning og wc. Badet ble oppgradert i 2017. Det er også separat vaskerom med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og plass til oppbevaring. I tillegg finnes to innredede rom som i dag benyttes til soverom. Disse rommene ikke er godkjent som soverom på foreliggende tegninger. Underetasjen har videre gode oppbevaringsmuligheter gjennom flere boder og disponibelt areal. På eiendommen finnes også garasje med elektrisk portåpner, innlagt strøm og gode lagringsmuligheter. I tillegg er det parkering for flere biler på egen tomt. Eiendommen har en pent opparbeidet tomt med plenarealer, beplantning og gode lekemuligheter for barn. Den romslige hagen gir plass til både aktivitet, lek og hageinteresser.

#### BOLIGMASSE



75% enebolig  
13% rekkehus  
5% blokk  
7% annet























# KJERNEINFORMASJON

## 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.

Byggemåte:

Tak: Taket er tekket med betongstein.

Vinduer: Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmen.

Etasjeskille: Trebjelkelag i etasjeskille.

Grunnmur: Grunnmur i betong/murkonstruksjon.

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.

Boligen har fått følgende TG3:

- Våtrom - Underetasje - Bad - Ventilasjon - Rommet her ingen ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Ingen ventilering utover åpning av vindu. Det er ikke avtrekk eller åpning for tilluft til badet. Mekanisk

avtrekk og tilluft må etableres. Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader. Det må monteres mekanisk avtrekk, og åpning for tilluft, fra badet.

- Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Generell - Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerom er fra byggeår. Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Vaskerommet har eldre innredninger og overflater. Rommet må pusses opp for å tilfredsstillende dagens krav til våtrom.

Boligen har fått følgende TG2:

- Utvendig - Taktekking - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak.

- Utvendig - Nedløp og beslag - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Utvendig - Veggkonstruksjon - Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

- Utvendig - Dører - karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Innvendig - Pipe og ildsted - Eier opplyser at det er dårlig trekk i skorstein.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon - Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tomteforhold - Fuksikring og drenering - Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og vannledninger.

- Tomteforhold - Oljetank - Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler.

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

- Våtrom - Underetasje - Bad - Overflater gulv - Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Der er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

- Våtrom - Underetasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt - Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn - Retningsavvik er ikke kontrollert.

- Våtrom - Underetasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom - Hulltaking er ikke foretatt.

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 bygningsmyndighet ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

## Bygningssakskyndig

Knut-Anders Aase (befaringsdato: Tirsdag, 2. juni 2026)

## Sammendrag selgers egenerklæring

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

- "Ja. Ikke inn i boligen. Men på terrassen er det 4 punkter med lekkasje. 2 stk inni uteboden og 2 stk under den åpne delen av terrassen. Men ingenting inni boligen."

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

- "Ja. Vi oppdaget mus allerede i 2024 og 2025. De kom bare på vinteren. Vet ikke hvor de kom inn. Men kommer opp under søppla på kjøkkenet. Sist sett oktober 2025. Blitt observert skjeggkre i 2025 men etter å ha satt ut feller og tatt 1 så har de ikke blitt sett siden."

## INNHold

Boligen går over to plan og inneholder:

Underetasje: Gang, bad, vaskerom, to disponible rom, tv-stue/gang, to boder og en utvendig bod.

1. Etasje: Vindfang, bod, stue og kjøkken, to soverom, toalettrom, utestue og gang.

Garasje med utestue og to boder.

## Areal

Bygg 1

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 86 kvm

Total BRA: 86 kvm

2. etasje

BRA-i: 133 kvm

Total BRA: 133 kvm

Terrasse- og balkongareal:

2. etasje: 31 kvm

Garasje

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 53 kvm

Total BRA: 53 kvm

Arealene er oppgitt av bygningsmyndighet 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 målbar.

## Parkering

Parkering i garasje og på gårdsplass.

## Tomtestørrelse

1027 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Tomten er pent opparbeidet med store plenområder, busker og beplantning. Egen garasje og parkering på gårdsplass.

Oppvarming

Vedovn i stue.

Elektrisk gulvvarme på bad i underetasjen.

## Energimerke

Gul F

## Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

**Hvitevarer**

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

**ØKONOMI****Formuesverdi primær**

874.890,- for 2024

**Formuesverdi sekundær**

3.499.561,- for 2024

**Info kommunale avgifter**

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

**Kommunale avgifter**

26.441,- for 2025

**Eiendomsskatt**

9.797,- for 2025

**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.

**OFFENTLIGE FORHOLD****Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse var gitt 11.05.1979 på følgende vilkår: planering kring hus, puss av grunnmur, skillevegger i kjeller, puss av golv i kjeller og kjellertrapp. Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side. 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.

Det er avvik fra originale byggetegninger. Hovedetasje: det er opprinnelig tre soverom. Balkong er innredet og forstørret til vinterhage. Altan er ikke tegnet inn. Garasje: opprinnelig er det tegnet inn to porter, nå er det en port og et vindu. Tilbygg som vinterhage er ikke tegnet inn. Kjeller: Bod er nå innredet til bad. Matbod og bod er blitt til kjellerstue. Disponibelt rom er nå tatt i bruk som soverom. Utvendig bod er ikke tegnet inn.

Bruksendring til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendringene og fasadeendringene ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

Torsdag, 10. mai 1979

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4630/14/239:

16.05.1980 - Dokumentnr: 3096 - Bestemmelse om gjerde  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Bestemmelse om ref. av vei, vann og kloakk m.v.

18.05.1979 - Dokumentnr: 3257 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4630 Gnr:14 Bnr:232

01.01.2020 - Dokumentnr: 1371947 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1253 Gnr:14 Bnr:239

**Regulerings- og arealplaner**

Reguleringsplan:

Plannavn: Områderegulering Lonevåg - Hatland  
Reguleringsformål: Bolig - Frittliggende småhus

Kommunen skriver at det har blitt varslet oppstart om en detaljregulering som grenser til eiendommen i 2015, plansak 12532016002 Detaljregulering Myrane bustader gbnr 14/339 mfl. Planarbeidet ble inntil videre satt på vent ved utgangen av 2016. Kommuneplanens arealdel er under revisjon. Nåværende kommuneplan er gjeldende frem til ny kommuneplan er endelig vedtatt.

**Vei/Vann/Avløp**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

**Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

**Adgang til utleie**

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

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

**Offentligrettslig pålegg**

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

**Grunnboksdato**

Fredag, 22. mai 2026

**PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER****Omk. kjøper beskrivelse**

4 490 000,00 (Prisantydning)

**Omkostninger**

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
112 250,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
113 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
131 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

-----  
4 603 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
4 621 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

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

**Betalingsbetingelser**

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

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

Alle eiendomsmeplingsforetak 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 bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan

ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. 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 nettannonse 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.

**Dato salgsoppgave**  
9.6.2026

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke viderefremme 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.

##### **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/boligkjoper/>.

##### **Innbo og løsøre**

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

##### **Eier**

Elisabeth Hein Ødegård  
Henning Rød

##### **Tilbud på lånefinansiering**

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

##### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av salgssum. I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kommunale opplysninger kr 6 900,00, Markedspakke kr 23 900,00, Oppgjørshonorar kr 7 500,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 900,00, Visning / overtagelse (pr. stk. / pr. time) kr 2 950,00.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Tilstandsrapport og foto.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler kun krav på påløpte utlegg og andre kostnader. I tillegg til ytterligere avtalte utlegg, vederlagselementer etc. som er avtalt underveis i oppdragsgjennomføringen. Dette gjelder så lenge provisjonsbasert eller fastpris vederlag er avtalt. 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.

##### **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 kundetilbakemeldinger i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

##### **Vedlegg til salgsoppgave**

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

**Dato salgsoppgave**  
9.6.2026

Dato salgsoppgave  
9.6.2026





## VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Rambergsvegen 97, 5282 LONEVÅG  
 OSTERØY kommune  
 gnr. 14, bnr. 239



Sum areal alle bygg: BRA: 285 m<sup>2</sup> BRA-i: 219 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.06.2026    Rapportdato: 09.06.2026    Oppdragsnr.: 15943-2763    Eiendomsverdi ref nr: HS2136

Autorisert foretak: Takst Vestland AS    Sertifisert Takstingeniør: Knut-Anders Aase



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Rapportansvarlig

Knut-Anders Aase  
 Uavhengig Takstingeniør  
 knut-anders@takstvestland.no  
 957 24 260



Oppdragsnr.: 15943-2763

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 2 av 20

Rambergsvegen 97, 5282 LONEVÅG  
Gnr 14 - Bnr 239  
4630 OSTERØY

Takst Vestland AS  
Nordre Hauglandsvegen 149  
5314 KJERRGARDEN  
Norsk takst

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

### 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, annek, naust også videre • utvendige trapper • støtmurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 15943-2763

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 3 av 20

Rambergsvegen 97, 5282 LONEVÅG  
Gnr 14 - Bnr 239  
4630 OSTERØY

Takst Vestland AS  
Nordre Hauglandsvegen 149  
5314 KJERRGARDEN  
Norsk takst

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 15943-2763

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 4 av 20

Rambergsvegen 97, 5282 LONEVÅG  
Gnr 14 - Bnr 239  
4630 OSTERØY

Takst Vestland AS  
Nordre Hauglandsvegen 149  
5314 KJERRGARDEN  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

### REFERANSEnivÅ

Bygningen er oppført i 1980.  
Boligen skal derfor være oppført i henhold til bygningsloven fra 1965 og byggeforskrifter av 1. 8. 1969, samt byggeskikk og fagmessig utførelse i 1980.  
(referansenivået for bygningen).

### SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.  
For øvrig henvises det til rapportens enkeltpunkter.

### Enebolig - Byggeår: 1980

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein. Tekkingen er kun sett fra bakken.  
Takrenner og nedløp av plast.  
Ytterveggene er oppført i bindingsverk fra byggeår.  
Saltaks konstruksjon av takstoler, med sutakplater og kaldt loft.  
Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer. Varierende alder for vinduene.  
Profilert gatedør, med 2-lags glass i malte trekarmer.  
Altandør med 2-lags glass i malte trekarmer.  
Altan på 31 m<sup>2</sup>, med utgang fra stue.

#### INNVENDIG [Gå til side](#)

Laminat og fliser på gulver.  
Tapet, panel, platte og malte vegger.  
Panel, malte plater og malte himlingsplater.  
Trebjelkelag i etasjeskille. Betonggulv mot grunn  
Vedovn i stue.  
Skorstein er oppført i lettbetong elementer.  
Det er boret hull i yttervegg i bod ved vaskerom i underetasje. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.  
Malt tretrapp.  
Loftstrapp med luke.  
Formpressede fyllingsdører.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom er fra 2017. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.  
Tapet på vegger og malte himlingsplater.  
Fliser på gulv.  
Elektrisk gulvvarme.  
Plastsluk.  
Bad med dusjdører, servant, møbler og wc.  
Det er et åpningsvindu i bad.  
Hulltaking er ikke foretatt.

Vaskerom, med stålkum, varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin.  
Belegg på gulv, malt panel i himling og på vegger.  
Hulltaking er ikke foretatt. Vegg bak installasjoner er kontrollert i eksisterende åpning i vegg.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken med profilerte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn.  
Vannstoppssystem, med gulvføler i benkeskap under vask.

#### Komfyrvakt.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

#### SPESIALROM [Gå til side](#)

#### Toalettrom

Rommet har fliser på gulv, malte himlingsplater og tapet på vegger.  
Rommet er innredet med veggmontert wc, servant og møbler.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannrør av kobber.  
Avløpsrør av plast.  
Ventilator i kjøkken og tilluft via spalteventiler i vinduer.  
200 liters varmtvannstank, plassert i vaskerom.  
Automatsikringer med jordfeilautomater, 9 kurser, overspenningsvern og overbelastningsvern.

#### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn.  
Utvendig drenering er ikke kjent.  
Mest sannsynlig er det selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.  
Grunnmur i betong/murkonstruksjoner.  
Grus og treterrasse rundt bygget.  
Utvendige vann- og avløpsrør er av plast, fra byggeår.  
Nedgravet oljetank ved inngangsparti.

#### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Innvendig trapp.  
Radon

#### Arealer [Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

#### Lovlighet [Gå til side](#)

#### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Oppdragsnr.: 15943-2763

Befaringsdato: 02.06.2026

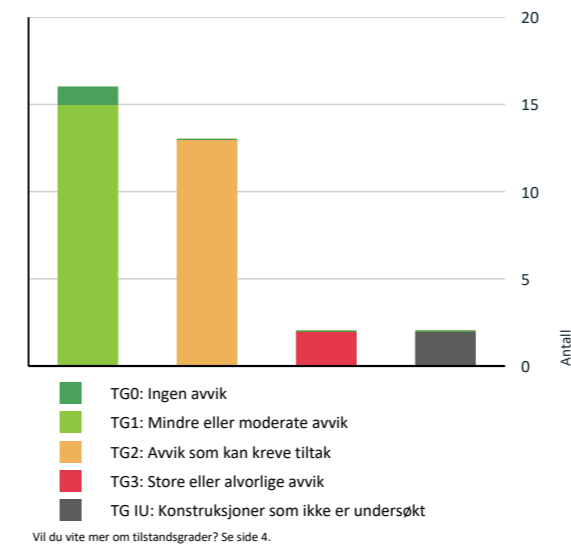
Side: 5 av 20

Rambergsvegen 97, 5282 LONEVÅG  
Gnr 14 - Bnr 239  
4630 OSTERØY

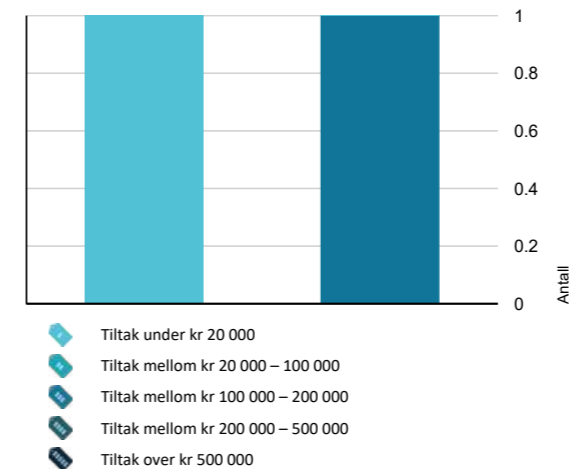
Takst Vestland AS  
Nordre Hauglandsvegen 149  
5314 KJERRGARDEN  
Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Oppdragsnr.: 15943-2763

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 6 av 20

Rambergsvegen 97, 5282 LONEVÅG  
Gnr 14 - Bnr 239  
4630 OSTERØY

Takst Vestland AS  
Nordre Hauglandsvegen 149  
5314 KJERRGARDEN  
Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rambergsvegen 97, 5282 LONEVÅG  
Gnr 14 - Bnr 239  
4630 OSTERØY

Takst Vestland AS  
Nordre Hauglandsvegen 149  
5314 KJERRGARDEN  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

### ENE BOLIG

Byggeår	Kommentar
1980	Opplyst av eier

**Anvendelse**  
Boligen er bebodd av eiere

### UTVENDIG

#### TO 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**  
Taket er tekket med betongstein. Tekkingen er kun sett fra bakken.

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.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Opprinnelig tekking.  
Det er ikke 2-trinns trekking rundt tagjennomføringer for skorstein og ventiler.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Taksteinene er slitt og over halvparten av forventet levetid er oppbrukt for takstein og undertekking.  
Tagjennomføringer bør utbedres.



#### TO 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**  
Takrenner og nedløp av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Opprinnelige takrenner og beslag.  
Det er ikke snøfangere på taket.

#### Konsekvens/tiltak

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

Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg.

Takrenner og beslag bør skiftes samtidig med taktekingen.

#### TO 2 Veggkonstruksjon

##### Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverk fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er begrenset med lufting bak kledning.

Det er ikke musebånd bak nederste kledningsbordet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Musebånd bør monteres og lufting bak kledning bør forbedres.

#### TO 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

##### Beskrivelse

Saltaks konstruksjon av takstoler, med sutaksplater og kaldt loft.

Fuktmerker enkelte steder i sutaksplatene. Det ble ikke registrert fukt. Mest sannsynlig er fuktmerkene fra når regn og snø tidvis har blåst inn under takstein.



Rambergsvegen 97, 5282 LONEVÅG  
Gnr 14 - Bnr 239  
4630 OSTERØY

Takst Vestland AS  
Nordre Hauglandsvegen 149  
5314 KJERRGARDEN  
Norsk takst

## Tilstandsrapport



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

#### Beskrivelse

Altan på 31 m<sup>2</sup>, med utgang fra stue.

### INNVENDIG

### 1 TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Laminat og fliser på gulver.  
Tapet, panel, platte og malte vegger.  
Panel, malte plater og malte himlingsplater.



### 1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Trebjelkelag i etasjeskille. Betonggulv mot grunn.

Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringdagen.

### 1 TG 2 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Vedovn i stue.  
Skorstein er oppført i lettbetong elementer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Eier opplyser at det er dårlig trekk i skorstein.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Forholdet bør undersøkes nærmere av lokalt feiervesen.



### 1 TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmen. Varierende alder for vinduene.

### 1 TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Profilert gatedør, med 2-lags glass i malte trekarmen.  
Altandør med 2-lags glass i malte trekarmen.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Fuktskadet altandør.
- Opprinnelige/eldre ytterdører.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Altandør bør skiftes.

### 1 TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

#### Beskrivelse

Det er boret hull i yttervegg i bod ved vaskerom i underetasje. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.



Oppdragsnr.: 15943-2763

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 9 av 20

Rambergsvegen 97, 5282 LONEVÅG  
Gnr 14 - Bnr 239  
4630 OSTERØY

Takst Vestland AS  
Nordre Hauglandsvegen 149  
5314 KJERRGARDEN  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

### 1 TG 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Malt tretrapp.  
Loftstrapp med luke.

### 1 TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Formpressede fyllingsdører.

### VÅTROM

#### UNDERETASJE > BAD

##### Generell

#### Beskrivelse

Bad/vaskerom er fra 2017. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

#### UNDERETASJE > BAD

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Tapet på vegger og malte himlingsplater.

#### UNDERETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Fliser på gulv.  
Elektrisk gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
  - Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er for lite fall til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt.

#### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Våtrommet fungerer med dette avviket, men det bør monteres dusjkabinett.

#### UNDERETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk.

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke synlig membran i sluk.  
Mest sannsynlig er sluken opprinnelig.  
Det er ikke skruer i sluk, for klemming av eventuell membran.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør foretas ytterligere undersøkelser av sluk og tetting rundt sluk.



#### UNDERETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Bad med dusjdører, servant, møbler og wc.

#### UNDERETASJE > BAD

### 1 TG 3 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er et åpningsvindu i bad.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tiluftsventilering, f.eks. spalve/ventil ved dør.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Det er ikke avtrekk eller åpning for tiluft til badet.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tiluft må etableres.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Det må monteres mekanisk avtrekk, og åpning for tiluft, fra badet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

#### UNDERETASJE > BAD

### 1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
- Vegger i dusjkrok er mot grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Oppdragsnr.: 15943-2763

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 10 av 20

Rambergsvegen 97, 5282 LONEVÅG  
Gnr 14 - Bnr 239  
4630 OSTERØY

Takst Vestland AS  
Nordre Hauglandsvegen 149  
5314 KJERRGARDEN  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

Det er ikke påkrevd med strakstiltak. Utsatte steder er kontrollert med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### TO 3 Generell

##### Beskrivelse

Vaskerom, med stålkum, varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin. Belegg på gulv, malt panel i himling og på vegger.

##### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerom er fra byggeår.

##### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Vaskerommet har eldre innredninger og overflater.

Rommet må pusses opp for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Vegg bak installasjoner er kontrollert i eksisterende åpning i vegg.



### KJØKKEN

#### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkken med profilerte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Vannstoppsystem, med gulvføler i benkeskap under vask. Komfyrvakt.

Årstall: 2017

#### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

### SPESIALROM

#### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### TO 1 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Rommet har fliser på gulv, malte himlingsplater og tapet på vegger.

Rommet er innredet med veggmontert wc, servant og møbler.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Vannrør av kobber.

##### Vurdering av avvik:

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

Opprinnelige vannrør.

##### Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke registrert lekkasjer. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

#### TO 2 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

##### Vurdering av avvik:

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

Opprinnelige avløpsrør.

##### Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke registrert lekkasjer, eller opplyst om problemer relatert til avløpsrør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

#### TO 2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Ventilator i kjøkken og tilluft via spalteventiler i vinduer.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ikke avtrekk fra bad.

##### Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det må etableres lufting av bad.

Oppdragsnr.: 15943-2763

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 11 av 20

Rambergsvegen 97, 5282 LONEVÅG  
Gnr 14 - Bnr 239  
4630 OSTERØY

Takst Vestland AS  
Nordre Hauglandsvegen 149  
5314 KJERRGARDEN  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

#### TO 1 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

200 liters varmtvannstank, plassert i vaskerom.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### 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

Automatsikringer med jordfeilautomater, 9 kurser, overspenningsvern og overbelastningsvern.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1980**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Det foreligger samsvarserklæring for arbeider utført i nåværende eiers eiertid.**
- 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**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

##### Generelt om anlegget

- 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**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

##### Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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** **Det er flere løse ledninger og koblinger som må utbedres. Det anbefales at el. anlegget kontrolleres av autorisert elektriker.**

##### Generell kommentar

Nåværende eier har ikke eid boligen fra den var ny. Hva som er utført på el-anlegget av tidligere eiere er ikke kjent.

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

##### Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

#### TO 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

##### Beskrivelse

Utvendig drenering er ikke kjent.

Mest sannsynlig er det selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Opprinnelig drenering.

##### Konsekvens/tiltak

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

På grunn av alder må en regne med at utvendig drenering er svekket, og dette kan medføre fuktproblemer innvendig.

#### TO 1 Grunnmur og fundamenter

##### Beskrivelse

Grunnmur i betong/murkonstruksjoner.

Oppdragsnr.: 15943-2763

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 12 av 20

Rambergsvegen 97, 5282 LONEVÅG  
Gnr 14 - Bnr 239  
4630 OSTERØY

Takst Vestland AS  
Nordre Hauglandsvegen 149  
5314 KJERRGARDEN  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

### TO 0 Terrenforhold

#### Beskrivelse

Grus og treterrasse rundt bygget.

### TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør er av plast, fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

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

Opprinnelige utvendige vann- og avløpsrør.

#### Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vann- og avløpsledninger.

### TO 2 Oljetank

#### Beskrivelse

Nedgravet oljetank ved inngangsparti.

#### Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler
- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Oljetanker er omfattet av egen forskrift, som setter krav til vedlikehold og tilstandskontroll av slike tanker. Vi har ikke sett dokumentasjon for denne tanken.

#### Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Oljetanken må fjernes eller saneres.

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Innvendig trapp.  
Radon

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det er ikke montert håndløper på vegg i innvendig trapp.

Det er ikke foretatt radonmålinger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det bør monteres håndløper på vegg.

Radonmålinger bør utføres.

Oppdragsnr.: 15943-2763

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 13 av 20

Rambergsvegen 97, 5282 LONEVÅG  
Gnr 14 - Bnr 239  
4630 OSTERØY

Takst Vestland AS  
Nordre Hauglandsvegen 149  
5314 KJERRGARDEN  
Norsk takst

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1985

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

#### Beskrivelse

Bygget er oppført i bindingsverk, på ringmur i betong.

Betonggulv mot grunn.

Sperretak tekket med betongstein.

Leddport med automatisk åpner.

Innlagt lys og strøm.

Bygget er ikke tilstands vurdert.

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

Oppdragsnr.: 15943-2763

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 14 av 20

Rambergsvegen 97, 5282 LONEVÅG  
Gnr 14 - Bnr 239  
4630 OSTERØY

Takst Vestland AS  
Nordre Hauglandsvegen 149  
5314 KJERRGARDEN



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



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

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

### Om brannceller

En branncelle er hele eller avgsnede 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.: 15943-2763

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 15 av 20

Rambergsvegen 97, 5282 LONEVÅG  
Gnr 14 - Bnr 239  
4630 OSTERØY

Takst Vestland AS  
Nordre Hauglandsvegen 149  
5314 KJERRGARDEN



## Arealer

### Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	133			133	31
Underetasje	86	13		99	
<b>SUM</b>	<b>219</b>	<b>13</b>			<b>31</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>232</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, bod, stue/kjøkken, 2 soverom, toalettrom, utestue, gang		
Underetasje	Gang, bad, vaskerom, 2 soverom, tv-stue/gang, 2 boder	Utvendig bod	

### Kommentar

Nettoareal for rommene:  
Vindfang 5,3 m<sup>2</sup>  
Bod 4,9 m<sup>2</sup>  
Stue/kjøkken m/trapp 72,7 m<sup>2</sup>  
Gang 3,6 m<sup>2</sup>  
Toalettrom 4,3 m<sup>2</sup>  
Utestue 15 m<sup>2</sup>  
Soverom 9,4 m<sup>2</sup> og 17,7 m<sup>2</sup>

Underetasje:  
Gang/tv-stue 34,7 m<sup>2</sup>  
Bad 5 m<sup>2</sup>  
Vaskerom 5,8 m<sup>2</sup>  
Soverom 14,6 m<sup>2</sup> og 11,2 m<sup>2</sup>  
Bod 6,1 m<sup>2</sup>  
Bod/kjølerom 2 m<sup>2</sup>

Arealene er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrukk for det areal interne vegger, sjakter, trappehull osv. opptar.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

**Kommentar:** Skiftet innmat i sikringskap og montert el-bil lader i 2025.

Ventilasjons rens ble utført i 2025.

Oppgradert innmaten i sikringskap, oppgradert strømledningen som gikk fra skapet til garasjen og montert elbil lader i garasjen i 2024.

### Garasje

Oppdragsnr.: 15943-2763

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 16 av 20

Rambergsvegen 97, 5282 LONEVÅG  
Gnr 14 - Bnr 239  
4630 OSTERØY

Takst Vestland AS  
Nordre Hauglandsvegen 149  
5314 KJERRGARDEN



Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		53		53	
<b>SUM</b>		<b>53</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>53</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, utestue, 2 boder	

## Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2026	Knut-Anders Aase	Takstingeniør
	Henning Rød	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4630 OSTERØY	14	239		0	1027.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

## Adresse

Rambergsvegen 97

## Hjemmelshaver

Ødegård Elisabeth Hein, Rød Henning

## Eiendomsopplysninger

## Beliggenhet

Eiendommen ligger i et boligfelt like ovenfor Lonevåg sentrum. Gangavstand til Lonevåg barnehage, Osterøy Ungdomsskule, Osterøy Videregående skule, handlesenter, samt idrettsanlegg og idrettshall.

## Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei.

## Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann. Privat stikkledning.

## Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp. Privat stikkledning.

## Om tomten

Opparbeidet og beplantet hage.  
Asfaltert innkjørsel og gårdsplass.  
Parkering for flere biler på egen eiendom.

Oppdragsnr.: 15943-2763

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 17 av 20

Rambergsvegen 97, 5282 LONEVÅG  
Gnr 14 - Bnr 239  
4630 OSTERØY

Takst Vestland AS  
Nordre Hauglandsvegen 149  
5314 KJERRGARDEN



## Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.06.2026		Gjennomgått	6	Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	02.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 15943-2763

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 18 av 20

Rambergsvegen 97, 5282 LONEVÅG  
Gnr 14 - Bnr 239  
4630 OSTERØY

Takst Vestland AS  
Nordre Hauglandsvegen 149  
5314 KJERRGARDEN



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 15943-2763

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 19 av 20

Rambergsvegen 97, 5282 LONEVÅG  
Gnr 14 - Bnr 239  
4630 OSTERØY

Takst Vestland AS  
Nordre Hauglandsvegen 149  
5314 KJERRGARDEN



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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

Oppdragsnr.: 15943-2763

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 20 av 20

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HS2136>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signafides  
Eiendomsmegling AS



## Egenerklæring

Rambergsvegen 97, 5282 LONEVÅG

05 Jun 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Rambergsvegen 97	Rambergsvegen 97	

### 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?

kjøpte september 2024

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

har bodd her fra september 2024 til dags dato

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

### Informasjon om selger

Selger

Rød, Henning

Selger

Ødegård, Elisabeth Hein

### Forbehold

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

Side 1

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

### Våtrom

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Tak, yttervegg og fasade

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ikke inn i boligen. Men på terrassen er det 4 punkter med lekkasje. 2 stk inni ute boden og 2 stk under den åpne delen av terrassen. Men ingenting inni boligen

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei

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?

Side 2



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**  
2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Oppgradert innmaten i strømskapet slik at det er moderne sikringer, samt oppgradert strømledningen som gikk fra skapet til garasjen og montert elbil lader i garasjen.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Elteknikk as

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

10.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**  
byttet 2 stk deksel til stikkontakt da de gamle ble knust under flytting av møbler.

**Rør**

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**
- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til  
Det sprakk et vannrør i garasjen i 2024.
- 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**  
2024
- 13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
- Faglært  Ufaglært
- 13.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**  
Det var en vask i garasjen når vi overtok boligen. Vinteren samme året sprakk et rør inni veggen på garasjen og hadde en til å komme å lukke røret slik at røret sluttet å lekkke.

**Ventilasjon og oppvarming**

Side 3



14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv tilstanden og om tanken er tom/sanert eller fylt igjen?**  
Vet ikke, ble fortalt av forje eier at den var nedgravd men vist ikke mer en dette.

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**  
2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Ventilasjonsrens

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Nordisk ventilasjonsrens AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**Skjevheter og sprekker**

- 17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv feilen eller endringen**  
Dårlig trekk i pipen.

**Sopp og skadedyr**

- 19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Side 4



Vi oppdaget mus allerede i 2024 og 2025. De kom bare på vinteren. Vet ikke hvor de kom inn. Men kommer opp under søppla på kjøkkenet. Sist sett oktober 2025.

Blitt observert skjeggkre i 2025 men etter å ha satt ut feller og tatt 1 så har de ikke blitt sett siden.

**20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

### Planer og godkjenninger

**23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspiktlige 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 21159668

### Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
Elisabeth Hein Ødegård	2026-06-05	Henning Rød	2026-06-05
Identification		Identification	
 Elisabeth Hein Ødegård		 Henning Rød	

### Egenerklæringskjema

---

Signed by:		
Elisabeth Hein Ødegård	05/06-2026	BankID OIDC
Henning Rød	11:56:37	High
	05/06-2026	BankID OIDC
	11:52:17	High

---

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

**Matrikelkart**  
Oversiktskart

**ambita**  
Kommune KNR GNR BNR FNR SNR  
Osterøy 4630 - 14 / 239 / 0 / 0



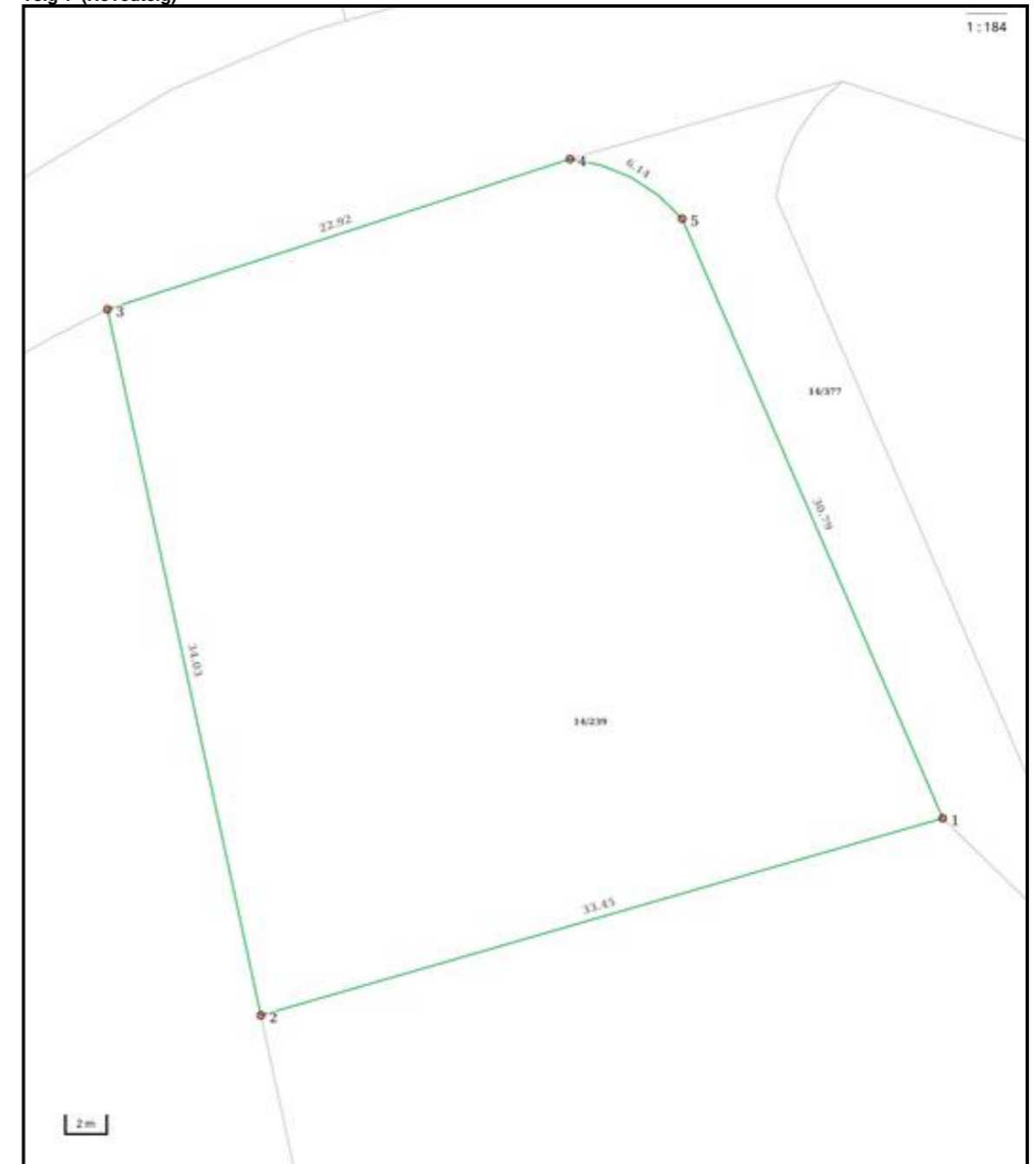
- |                                    |                          |  |
|------------------------------------|--------------------------|--|
| <b>Nøyaktighet (standardavvik)</b> | <b>Hjelpelinjer</b>      | <b>Symboler</b>  |
| 10 cm eller mindre                 | --- Vannkant             | ○ Bygningspunkt  |
| 11 - 30 cm.                        | == Veikant               | △ Sefrak kulturminne                                     |
| 31 - 200 cm                        | ..... Fiktiv / Teigdeler | ▲ Sefrak kulturminne                                     |
| 201 - 500 cm                       | ..... Punktfeste         | <small>se ambita.com/sefrak for targetforklaring</small> |
| Over 500 cm                        |                          |  |
| Ikke angitt                        |                          |  |

Utskrift fra Eiendomsregisteret til Ambita foretatt 21.05.2026 16:09 – Sist oppdatert 21.05.2026 16:09

Side 1 av 3

Gårdsnummer 14, Bruksnummer 239 i 4630 OSTERØY kommune

**Teig 1 (Hovedteig)**



- |                                    |                          |  |
|------------------------------------|--------------------------|--|
| <b>Nøyaktighet (standardavvik)</b> | <b>Hjelpelinjer</b>      | <b>Symboler</b>  |
| 10 cm eller mindre                 | --- Vannkant             | ○ Bygningspunkt  |
| 11 - 30 cm.                        | == Veikant               | △ Sefrak kulturminne                                     |
| 31 - 200 cm                        | ..... Fiktiv / Teigdeler | ▲ Sefrak kulturminne                                     |
| 201 - 500 cm                       | ..... Punktfeste         | <small>se ambita.com/sefrak for targetforklaring</small> |
| Over 500 cm                        |                          |  |
| Ikke angitt                        |                          |  |

Utskrift fra Eiendomsregisteret til Ambita foretatt 21.05.2026 16:09 – Sist oppdatert 21.05.2026 16:09

Side 2 av 3

Gårdsnummer 14, Bruksnummer 239 i 4630 OSTERØY kommune

**Areal og koordinater**

**Areal:** 1 027,90m<sup>2</sup>      **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

**Ytre avgrensning**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>(1)</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 715 239,62	308 207,73	33,45m	Terrengmålt	14		Fjell	Nei	Kors
2	6 715 227,44	308 176,58	34,03m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 715 259,89	308 166,34	22,92m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 715 268,93	308 187,40	6,14m	Terrengmålt	14	8,00	Ikke spesifisert	Nei	Bolt
5	6 715 266,61	308 192,92	30,79m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Bolt

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Utskrift fra Eiendomsregisteret til Ambita foretatt 21.05.2026 16:09 – Sist oppdatert 21.05.2026 16:09

Side 3 av 3

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

## 1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriterte 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 henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

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

## Forsikringen har ikke et tak

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

## Den gir deg en ekstra trygghet

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



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

# Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert 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:

Rambergsvegen 97, 5282 LONEVÅG. Gnr. 14, bnr. 239, i Osterøy kommune, oppdragsnr.: 1150260031  
Megler: Kim Stavang Olsen, mobil: 97676303, e-post: kso@proaktiv.no

### UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaverkr: \_\_\_\_\_  
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_  
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

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

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

### KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

### BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



[proaktiv.no](https://proaktiv.no)



**Kim Stavang Olsen**

Partner / Eiendomsmegler

MNEF

976 76 303

[kso@proaktiv.no](mailto:kso@proaktiv.no)

**PROAKTIV**

**Proaktiv Arna & Åsane**

Myrdalsvegen 22, 5130 NYBORG, 475 06 911, [arna.aasane@proaktiv.no](mailto:arna.aasane@proaktiv.no)