

PROAKTIV



RAMBERGSVEGEN 155





Våre kontorer

TRØNDELAG

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

ROGALAND

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

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

TELEMARK

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

LONEVÅG

Moderne og innholdsrik familiebolig med carport, solrike uteområder og flott utsikt. Barnevennlig og sentral beliggenhet.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Rambergsvegen 155, 5282 LONEVÅG

Gnr./Bnr.: Gnr. 14, bnr. 200, i LONEVÅG kommune

Prisantydning: 5.190.000,-

Omkostninger: 148.740,-

Totalpris: 5.338.740,-

Kommunale avgifter: 28.836,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2003

Rom/soverom: 8/6

BRA: 220 m²

BRA-i: 220 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Carport med plass til 2 biler med tillegg av parkering til flere biler på egen tomt.

Tomt: 998.3 m²

Energimerke: Energiklasse: Grønn C

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
16	54	56	61
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
124			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Hele salgsprosessen gikk på skinner”

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

Toril Tysseland

“Profesjonelt, ivaretakende og trygt”

Elisabeth Solberg

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

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

Steinar Strand Hansen

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

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

Kyrre Storm Aarland

“Har vår beste anbefaling”

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

Halfdan Nitter

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

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

Bjørn Helge Breivik

“Svært hyggjeleg, og hjelpsom”

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

Olav Skarvatun

“Tusen takk for en kjempejobb, Kristin”

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

Ingar Benjamin Nordby

”

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

Megler/Partner/Fagansvarlig:
Kristin Svarstad Berg



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

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

EN NY HVERDAG

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

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

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

Fra tid til annen har du kanskje opplevd å komme inn i et hus, og umiddelbart følt deg hjemme. Dette er et slikt hus. Innholdsrikt og velholdt. Solrikt og skjermet. Mulighet for å leie ut deler av egen bolig. En sør- vestvendt balkong, og en flott sør- østvendt terrasse. God planløsning. Rikelig med naturlig lys og fin utsikt over nærområdet. Huset har vært godt ivaretatt og det har vært i samme families eie siden det stod ferdig i 2003.

Her bor dere barnevennlig og sentralt. En av de kvalitetene dagens eier har satt stor pris på er nærheten til barnehager og skoler. Det er kort veil til både Lonevåg Barnehage, Lonevåg Barneskule og Osterøy Ungdomsskole. Ved å benytte seg av snarveiene i dette boligområdet, bruker ikke de minste mer enn ca. 5 minutter ned til

skolen.

Selger har bodd her i 23 år. En botid som vitner om trivsel i både hus og nærområde. For dem har husets muligheter for fleksibilitet vært til stor glede.

Megler/Partner/Fagansvarlig/Jurist
Kristin Svarstad Berg



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

Rambergsvegen 155 har en attraktiv og fin beliggenhet i et veletablert boligområde. Sentralt, men kort vei til det meste du trenger i hverdagen, og ønsker i helgene.

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

En av de kvalitetene dagens eier har satt stor pris på er nærheten til barnehager og skoler. Fra eiendommen er det gangavstand til



OFFENTLIG TRANSPORT

Hatland Kjørgrovi Linje 902	7 min 0.6 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	23 min 22 km
Bergen Flesland	51 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Lonevåg Post i butikk, PostNord	14 min 1.3 km
Rema 1000 Lonevåg	17 min

VARER/TJENESTER

Osterøy Senter	16 min
Apotek 1 Lonevåg	16 min

SPORT

Osterøy stadion Aktivitetshall, fotball, friidrett	10 min 0.9 km
Osterøyhallen fleirbrukshall Aktivitetshall	14 min 1.2 km
MOVA Osterøy	16 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rådhuset	12 min
Osterøy VGS - Vestland fylkeskommu...	13 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



barnehage, barne- ungdom- og videregående skole. Ved å benytte seg av snarveiene i dette boligområdet, bruker du ikke mer enn ca. 5 minutter ned til skolene, Osterøyhallen, kunstgressbanen og stadion.

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

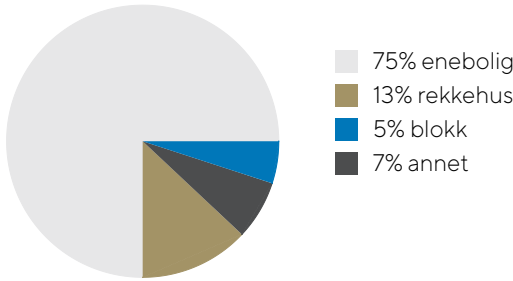
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på. Passer det dine ønsker og behov?

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

At det er kort vei til vakre naturopplevelser er nesten ikke nødvendig å nevne. De venter praktisk talt like utenfor husdøren. Smør nisten, pakk sekken og dra ut på oppdagelsesferd. Her kan man finne flotte turløyper som passer for både store og små, en rolig søndagstur eller mer intensiv trening. På sommerstid er det ikke lang vei til sjø eller vann med et yrende liv med glade barn og voksne på en av de fine offentlige badestedene som finnes i nærområdet. Her kan vi anbefale en tur til Husavatnet. Et virkelig flott friluftsområde som er tilrettelagt med gressplen, benker, brygge og klatrepark. På sommerstid kan du melde deg på aktiviteter med kano, garntrekking, lære å skyte med pil- og bue mm. Et annet nydelig sted er Brakvatnet med svaberg, gressplen, stupebrett og langgrunn sandstrand. Det er opparbeidet et fin grustrasse rundt deler av vannet, som passer ypperlig for løpeturer. Osterøy IL arrangerer bla. halvmaraton på grusveien rundt Brakvatnet.

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

BOLIGMASSE



365 dager i året.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Veletablert boligområde bestående hovedsaklig av eneboliger.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger. Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

SKOLER

Lonevåg skule (1-7 kl.) 226 elever, 14 klasser	12 min 1 km
Osterøy ungdomsskule (8-10 kl.) 243 elever, 18 klasser	10 min 0.8 km
Osterøy videregående skule 123 elever, 9 klasser	11 min 0.9 km

BARNEHAGER

Lonevåg barnehage (1-5 år) 109 barn	8 min 0.7 km
Hauge barnehage (1-5 år) 74 barn	9 min 6.1 km
Osterøy Gårds og friluftsbarnehage (0-...) 38 barn	11 min 7.3 km



VELKOMMEN TIL RAMBERGSVEGEN 155

Vi starter utendørs – boligen har flere solrike uteplasser.

Parkering

Carport med plass til 2 biler med tillegg av parkering til flere biler på egen tomt.

Tomtestørrelse

998 m²

Beskrivelse av tomt

Enkel og pent opparbeidet tomt med gruset inngangsparti, gressplen og vintergrønne hekker.

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.

Byggegrunnen for bygget er ikke kjent, og er ikke tilstandsvurdert. Den utvendige dreneringen er ikke kjent, og er vurdert på bakgrunn av alder. Antatt selvdrenerende masser, kultet med steinmasser. Bygningen har vegger mot grunn av plasstøpt betong. Bygningen har utvendige forstøtningsmurer i murkonstruksjoner og av naturstein. Taket er tekket med teglstein. Bygningens renner og nedløp er av metall. Fasadene er bekledd med liggende dobbelfalset trekledning montert på bindingsverk med vindsperre. Bygningen har et saltak, med takkonstruksjon av takstoler, belagt med sutak. Gulvene er belagt med laminat og vinyl. Veggene er belagt med malte

plater og mdf plater. Takene er belagt med trepanel og hvite takplater. Boligen har etasjeskiller av trebjelkelag.

TILSTANDSGRADER :

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

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

Det er registrert totalt (48) stk.
TG3, (4) stk.
TG2, (21) stk.

Boligen har fått følgende TG3:
Utvendig > Dører - 2
Innvendig > Pipe og ildsted
Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 10,0 kvm) >Overflater Gulv
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (måler 6,4 kvm) > Overflater Gulv

Boligen har fått følgende TG2:
tvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Vinduer - 2

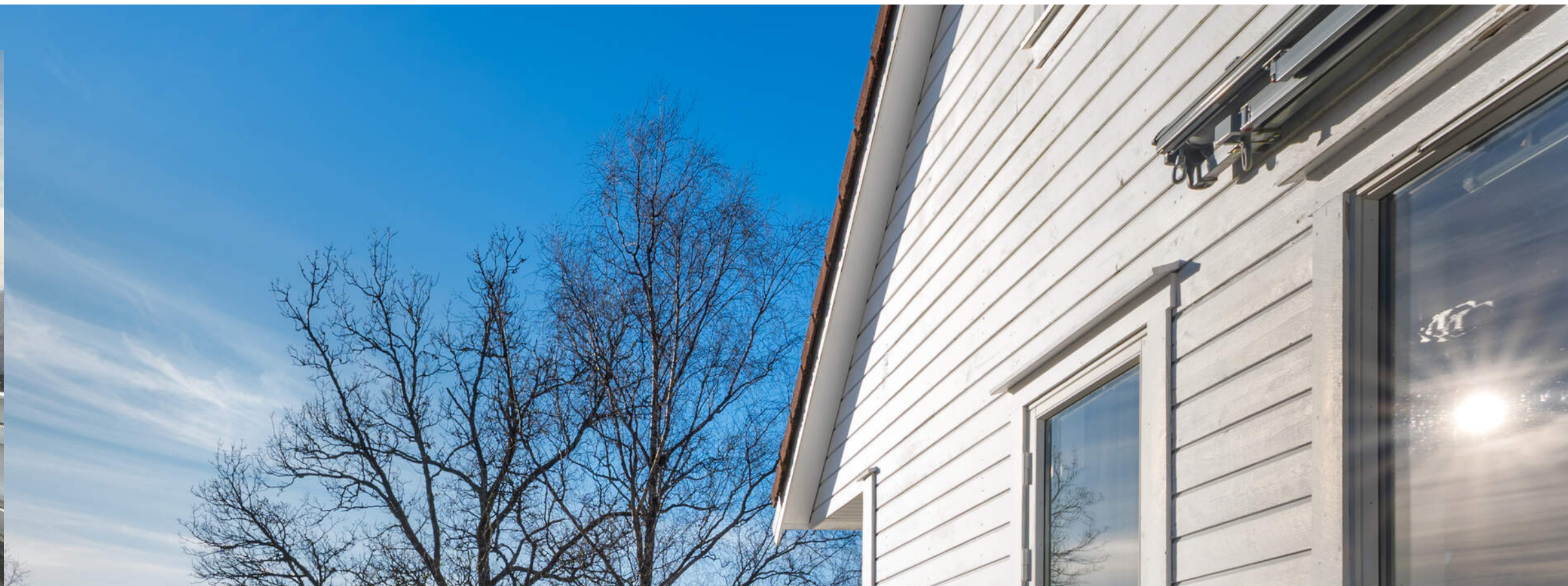
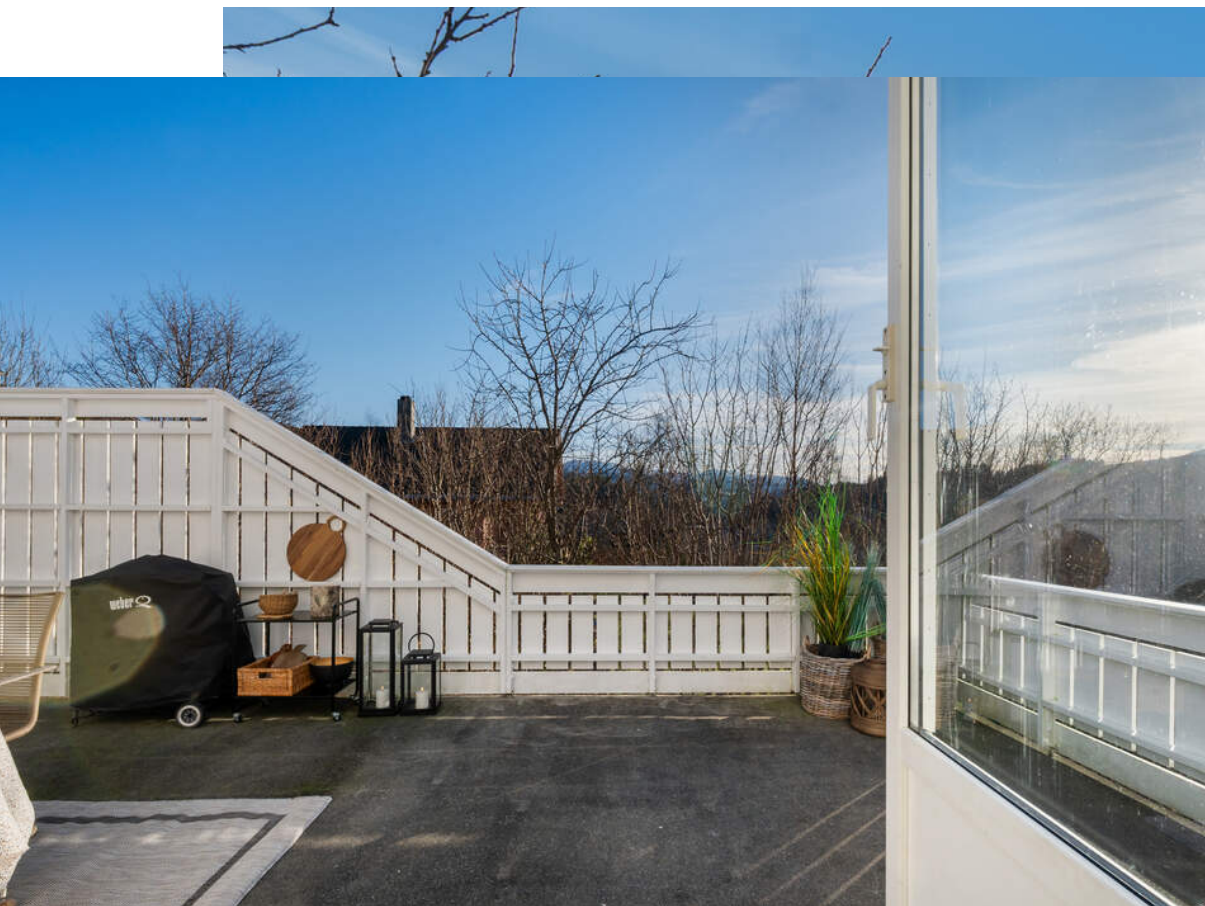




Utvendig > Dører
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 10,0 kvm) > Overflater vegger og himling
Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 10,0 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 10,0 kvm) > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (måler 6,4 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken (måler 17,5 kvm) > Overflater og innredning
Kjøkken > Underetasje del 2 > Stue/kjøkken (måler 25,7 kvm) > Overflater og innredning
Kjøkken > Underetasje del 2 > Stue/kjøkken (måler 25,7 kvm) > Avtrekk
Våtrom > Underetasje del 2 > Bad (måler 2,7 kvm) > Overflater Gulv
Våtrom > Underetasje del 2 > Bad (måler 2,7 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > Underetasje del 2 > Bad (måler 2,7 kvm) > Sanitærutstyr og innredning
E
Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

Tom Erik Lund (befaringsdato: Tirsdag, 10. februar 2026)



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

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

Loftsetasje: Loftstue med trapperom (måler 7,4 kvm), soverom 1 (måler 9,8 kvm), soverom 2 (måler 8,4 kvm), soverom 3 (måler 8,1 kvm).

1. etasje: Hall m/trapp (måler 16,5 kvm), bad (måler 10,0 kvm), vaskerom (måler 6,4 kvm), stue (måler 42,0 kvm), kjøkken (måler 17,5 kvm), soverom (måler 12,1 kvm).

Underetasje del 1: Trapperom (måler 2,9 kvm), teknisk rom (måler 2,5 kvm), gang (måler 2,1 kvm).

Underetasje del 2: Bod (måler 3,4 kvm), stue/kjøkken (måler 25,7 kvm), gang (måler 6,7 kvm), soverom 1 (måler 9,8 kvm), soverom 2 (måler 11,7 kvm), gang med opplegg for vaskemaskin (måler 5,0 kvm), bad (måler 2,7 kvm).

Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-i: 78 kvm

Total BRA: 78 kvm

1. etasje

BRA-i: 107 kvm

Total BRA: 107 kvm

2. etasje

BRA-i: 35 kvm

Total BRA: 35 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 35 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Ikke målbare arealer

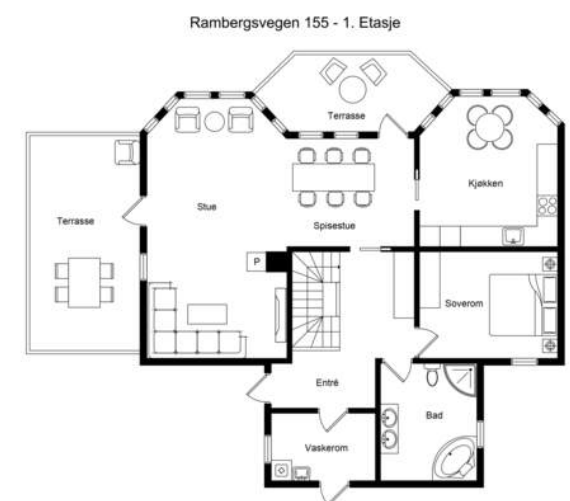
Ikke målverdig areal er 28 kmv.

Standard

Fra tid til annen har du kanskje opplevd å komme inn i et hus, og umiddelbart følt deg hjemme. Dette er et slikt hus. Innholdsrikt og velholdt. Solrikt og skjermet. Mulighet for å leie ut deler av egen bolig. En sør- vestvendt balkong, og en flott sør- østvendt terrasse. God planløsning. Rikelig med naturlig lys og fin utsikt over nærområdet. Huset har vært godt ivaretatt og det har vært i samme families eie siden det stod ferdig i 2003. Eier har i løpet av årene vedlikeholdt, modernisert, og fornyet. Av tekniske kvaliteter kan vi nevne at huset har vannbåren gulvvarme. I følge eier er det varme i hele underetasje, hele 1. etasje og i loftstue. En ca. 300 liters Oso varmtvannstank plassert i teknisk rom i underetasjen forsyner boligen med varmt forbruksvann og vann til gulvvarme. Det er montert sentralstøstøvsuger i gang i underetasje. Røropplegg er skjult i vegger, og det er uttak i flere etasjer. Det er installert et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning i eiendommen.

RAMBERGSVEGEN 155





TO INNGANGER TIL HOVEDETG.

Å ha tilgang til et vaskerom, like ved inngangspartiet, er en kjærkommen løsning for alle som har små barn, våte treningsklær eller gjørmete hunder.



Dette er et hus som er tilpasset en familie. Her er det totalt 6 soverom, med tillegg av en loftstue, hovedstue og en kjellerstue. Eier har tidligere leid ut deler av underetasjen for kr. 9 500 i mnd. Det er enkel tilgang mellom hoveddel og utleiedel, og utleiedelen er ikke godkjent som en egen enhet.

Å ha tilgang til et vaskerom, like ved inngangspartiet, er en kjærkommen løsning for alle som har små barn, våte treningsklær eller gjørmete hunder. Her er det i tillegg en egen inngang direkte fra carporten. Her kan du enkelt få av gjørmete klær, legge dem rett i vaskemaskinen, og hunden kan vaskes og spyles i utslagsvasken. Effektive og praktiske løsninger for både store og små.

Stuen er preget av utrolig flotte utsiktsforhold, mengder med naturlig lys, og raus størrelse. Sentralt i værelset er en vedovn med glass i front. Varmekildene er flere i dette huset, og i denne etasjen kan du nyte godt av vedovn og vannbåren varme i gulv. Stuen er av meget god størrelse (42 kmv). Her er det rikelig med plass til sofagrunder og et spisebord av familievennlig størrelse som hele storfamilien kan samles rundt. På sommerstid kan man åpne døren mot balkongen, og slippe sommeren inn. Eller ta måltidene ut på terrassen som er et solrikt, skjermet og nydelig sted.

Kjøkkenet er romslig og innredningen har et tidløst og klassisk uttrykk. Kjøkkenet er for mange barnefamilier det viktigste værelset. Det er her alle måltider lages, de gode samtaleene finner sted, leksene gjøres mens middagen lages og venner og familie samles. Dette kjøkkenet er intet unntak.

Som nevnt innledningsvis har denne boligen 6 soverom. To i underetasjen, ett i hovedetasjen og tre loftsetasjen. Lyse, fine rom av god størrelse. Her kan man fint innrede med både seng, skrivebord og garderober. Kott i knevegg på rommene i øverste etasje gir gode oppbevaringsmuligheter.

Det er to bad i boligen. Badet i hovedetasje er meget flott. Helflisert og lekkert med stilren innredning, boblebadkar og eget dusjhjørne med skyvedører. Dobbelvask med tilhørende underskap, speil og overskap. Her er med andre ord alt tilrettelagt for en avslappende spa-opplevelse. Badet i underetasjen er det vi meglere kaller arealeffektivt. Ikke så stort, men inneholder alt du trenger; vegghengt wc, dusjkabinett og vask m/ underskap og speil med integrert belysning.



Har man ungdommer i familien kan jeg garantere at kjellerstuen vil bli et populært samlingssted. Den er på hele 25,7 kvm, så her er det rikelig plass for tv- og spillekvelder med venner, bursdagsfeiringer, ol. Kjellerstuen er innredet med et stilrent kjøkken med lyse fronter, benkeplate av laminat, stålvaske med avrenningsbrett, oppvaskmaskin, steikeovn og platetopp. Vifte med kullfilter.

Selger har bodd her i 23 år. En botid som vitner om trivsel i både hus og nærområde. For dem har husets muligheter for fleksibilitet vært til stor glede. Her kan familien legge til rette for nærhet og avstand i takt med barn og ungdoms utvikling og behov. Her har hele familien sirkulert fra rom til rom og mellom de ulike etasjene. Tilpasset de ulike fasene i livet. Hele underetasjen var tidligere samlingsrom for vennegjengen til barna. Foreldrenes soverom var på hovedplanet i passe avstand fra ungdomsrommene i underetasjen. Småbarnsfamilien vil sette pris på planløsningen i loftsetasjen der 3 soverom er samlet på rekke og rad. Med baderom i under- og første etasje, har lange køer for familien på morgenkvisten enkelt vært unngått.

Nå har tiden kommet for at en ny familie kan få oppleve gleden med å bo her.

Oppvarming

Boligen har vannbåren gulvvarme, og i følge eier er det varme i hele underetasje, hele 1. etasje og i loftstuen. Det er elektrisk oppvarming av vannet, og det er kombi varmtvannstank som gir varme til forbruksvann og vannbåren gulvvarme. Vedovn

med glass i front i stue i 1. etasje. Det er installert et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning i boligen. Brukt luft går gjennom en varmeveksler og brukes til å varme opp innkommende frisk luft. Det er avtrekk fra våtrom, og tilluft i de fleste rom i boligen.

Info strømforbruk

Selger opplyser et årlig strømforbruk på ca. 23 000 kWh.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.





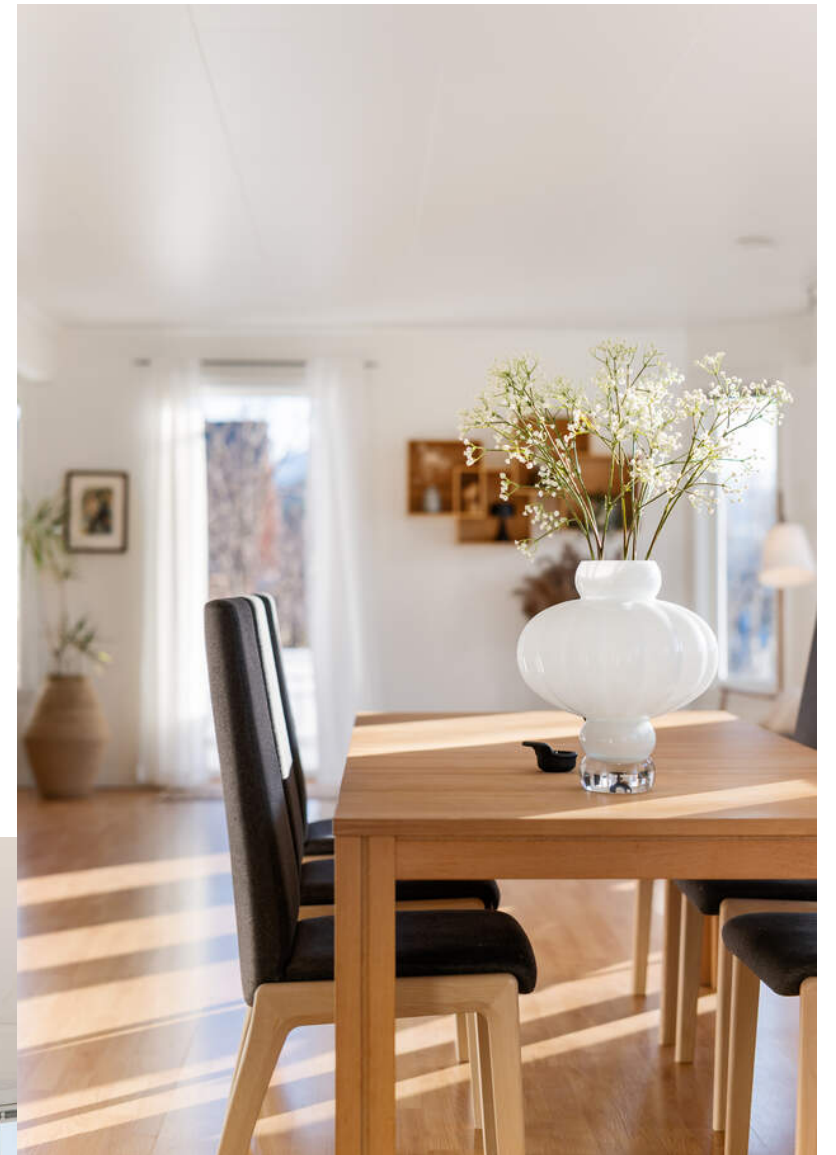




KJØKKEN

Kjøkkenet er for mange barnefamilier det viktigste værelset. Det er her alle måltider lages, de gode samtaler finner sted, leksene gjøres mens middagen lages og venner og familie samles.







BAD HOVEDETASJE





SOVEROM

Som nevnt innledningsvis har denne boligen 6 soverom. To i underetasjen, ett i hovedetasjen og tre loftsetasjen.







Det er lagringsplass i kott-i-knevegg.



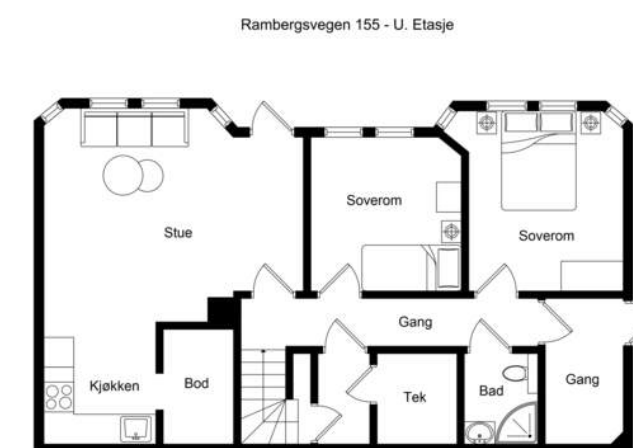
3 SOVEROM I
LOFTSETASJE







UNDERETASJE



KJELLERSTUE MED KJØKKEN

Selger har tidligere leid ut arealet i underetasje for kr. 9 500 pr. mnd.







SOVEROM

Det er to soverom i underetasjen.







BAD

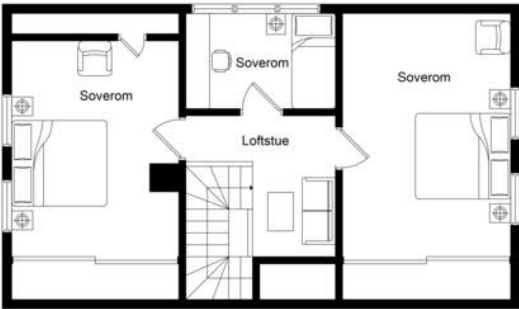
Underetasje



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

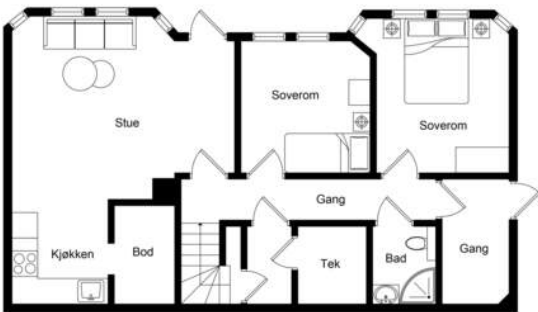
Rambergsvegen 155 - Loft



Rambergsvegen 155 - 1. Etasje



Rambergsvegen 155 - U. Etasje



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forsikring

Forsikringsselskap If Skadeforsikring.
Polisenummer1030461

Formuesverdi primær

1.025.029,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.100.115,- for 2024

Info kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter

28.836,- for 2026

Eiendomsskatt

11.480,- for 2026

Info eiendomssskatt

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

Info formuesverdi

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

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

Diverse

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Loftstue er delt i to, og er nå soverom og loftstue. Ikke søknadspliktig endring. Eier opplyser at underetasje ble ferdig innredet i 2006, og at det ble satt opp lettvegg ved trapp i 2015. Del av underetasje har bad, kjøkken og oppholdsrom, men er ikke egen boenhet da det er direkte tilkomst til resterende del av boligen. I underetasje er det etablert kjøkken som ikke er vist på tegning, det er etablert bod i stue/kjøkken (arealet er på tegninger beskrevet som kjellerstue). Bod er endret til gang m/opplegg for vaskemaskin. Dette er søknadspliktig bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel og omvendt. Det er utført fasadeendring i underetasjen, da det er etablert ytterdør ut fra gang. Det er bygget en terrasse på søyler på sørsiden av huset. Oversendte byggetegninger tilsier at nevnte bruksendringer og tilbygg ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid eier 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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 03.03.25 som omhandler oppføring av einebustad - ferdigattest med vilkår.

Vedtak
"Det vert gjeve ferdigattest for oppføring av einebustad på eigedom gbnr. 14/200. Ferdigattest vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova 1985 § 99. Frist for å få tiltaket i samsvar med gjeldande regelverk er 31.10.2025. Det vert lagt til grunn at det er avvik mellom eigedomsgrenser synt i situasjonsplan motteken saman med søknad om tiltak 07.03.2002 og situasjonskart av 26.02.2025. For å unngå at kommunen følgjer opp saka etter plan- og bygningslova 2008 § 32-1, 1. ledd, må det ryddast opp i det ulovlege tilhøvet. Det kan til dømes gjennomførast arealoverføring mellom gnr. 14 bnr. 200 og gnr. 14 bnr. 18. Frist for opprydding av tilhøvet vert sett til 31.10.2025" (Kommunen har i ettertid forlenget fristen).

Osterøy kommune har godkjent arealoverføring i et vedtak datert 13.01.2026:
"Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4 bokstav d vert det gjeve løyve til arealoverføring av om lag 150 m² frå gbnr. 14/18 til gbnr. 14/200 på følgende vilkår:
Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan motteken 11.12.2025, jf. plan- og bygningslova § 29-4.
Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova."

En rådgiver på byggesak hos Osterøy kommune bekreftet følgende i mail datert 04.03.2026:
Tiltakshavar har søkt om arealoverføring og fått dette godkjent. På grunn av vinterseong er ikkje oppmåling og matrikkelføring gjennomført endå. Kommunen har gjeve ferdigattest i saka og denne vil vere gjeldande for tiltaket. Det er ikkje vanleg at det vert søkt om ny ferdigattest, men dersom det vert spurt om stadfesting på vilkåret i ferdigattesten vil kommunen skrive ut dette når saka er ferdig tinglyst. Det er ikkje noko i vegen for å selje eigedomen no, men dersom tinglysinga ikkje er gjort på overdragingstidspunktet bør dette inngå i avtalen mellom partane".

Selger er ansvarlig for gjennomføring og kostnader i forbindelse med nevnte arealoverføring, og om arealoverføring ikke er gjennomført før overlevering av eiendom til ny eier, skal selger tilrettelegge for at overføring skjer så raskt som mulig og uten unødig opphold.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl.

Kjerneinformasjon

brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 3. mars 2025

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommen:

GRUNNDATA
1972/6080-1/51 17.07.1972 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4630 GNR: 14 BNR: 18
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

2020/959153-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1253 GNR: 14 BNR: 200

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Servitutter:
1978/906-1/51 06.02.1978 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 4630 GNR: 14 BNR: 18
Rettighet hefter i: KNR: 4630 GNR: 14 BNR: 393
Rettighet hefter i: KNR: 4630 GNR: 14 BNR: 394
Rettighet hefter i: KNR: 4630 GNR: 14 BNR: 396
Rettighet hefter i: KNR: 4630 GNR: 14 BNR: 397
Rettighet hefter i: KNR: 4630 GNR: 14 BNR: 398
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert for boligformål - frittliggende småhus. Hensynssone - gul støysone. Faresone - ras og skredfare.
Planføresegner for områderegulering Lonevåg.
PlanID: 46302015001

Kommuneplanen sin Arealdel er under revisjon, oppstart våren 2022.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt. Er tilkoblet offentlig vann og avløp via privat stikkledning. Det er kum med avløpspumpe. Pumpen er skiftet i 2023 og tilbakeslagsventilen er skiftet i 2024.

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.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

5 190 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
129 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

130 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
148 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 320 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 338 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. 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. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom

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

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. 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. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklærings skjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til

Kjerneinformasjon

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
Sigurd Sævre Svenheim
Bente Svenheim

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

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,90% av salgssum. Estimert provisjon kr. 98 610,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 171 150,00

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

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

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

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

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

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

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/groft
- Høydekurver
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Tilstandsrapport



Enebolig med mulighet for utleie

Rambergsvegen 155, 5282 LONEVÅG

OSTERØY kommune

gnr. 14, bnr. 200

Sum areal alle bygg: BRA: 220 m² BRA-i: 220 m²



Befaringsdato: 10.02.2026

Rapportdato: 25.02.2026

Oppdragsnr.: 12127-2107

Referansenummer: CF5900

Foretak: Lund Takstingeniør AS

Takstingeniør: Tom-Erik Seierslund



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

Lund Takstingeniør AS

Lund Takstingeniør AS ble etablert som aksjeselskap i 2009.

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

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



Rapportansvarlig

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



Rambergsvegen 155, 5282 LONEVÅG
Gnr 14 - Bnr 200
4630 ØSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Rambergsgaten 155, 5282 LONEVÅG
Gnr 14 - Bnr 200
4630 OSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Rambergsgaten 155, 5282 LONEVÅG
Gnr 14 - Bnr 200
4630 OSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Beskrivelse av eiendommen

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

En rekke egenskaper som ventilasjon, lyd- og varmeisolering er dårligere for bygninger fra 2003, selv om de er pusset opp i nyere tid, enn i bygninger oppført etter Teknisk Forskrift 2017.

Boligen framstår med normal standard på bygningsmasse, overflater og innredninger, og alle overflater og innredning er fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med mulighet for utleie

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

Løftstue er delt i to, og er nå soverom og løftstue. Ikke søknadspliktig endring.

Eier opplyser at underetasje ble ferdig innredet i 2006, og at det ble satt opp lettvegg ved trapp i 2015. Del av underetasje har bad, kjøkken og oppholdsrom, men er ikke egen boenhet grunnet at det er direkte tilkomst til resterende del av boligen.

- Det er etablert kjøkken som ikke er vist på tegning.
- Det er etablert bod i stue/kjøkken.
- Bod er endret til gang m/opplegg for vaskemaskin.

Dette er søknadspliktig bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel og omvendt.

Det er utført fasadeendring i underetasjen, det er etablert ytterdør ut fra gang. I følge eier ble boligen oppført med ytterdør.

Det foreligger ferdigattest på boligen. Det er søkt mindre grensejustering mot nordøst. Når grensejusteringen er utført (etter 31 mars grunnet kommunale regler) blir ferdigattesten gyldig.

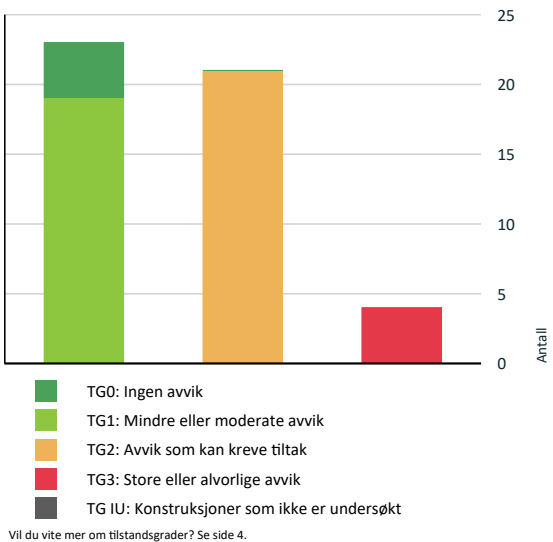
Rambergsvegen 155, 5282 LONEVÅG
Gnr 14 - Bnr 200
4630 OSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

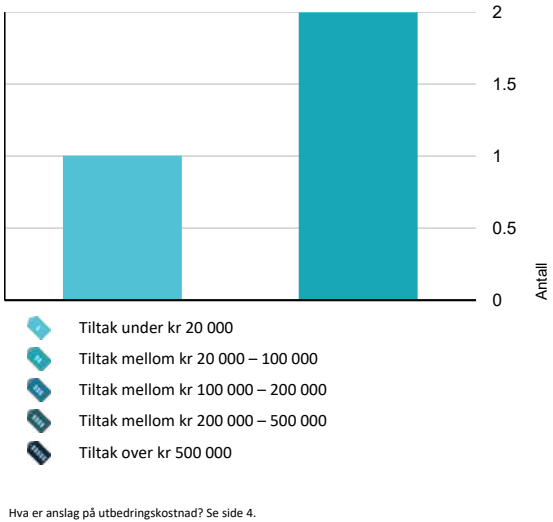


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig med mulighet for utleie

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Dører - 2
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 10,0 kvm) > Overflater Gulv
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (måler 6,4 kvm) > Overflater Gulv

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Vinduer - 2
- Utvendig > Dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
- Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 10,0 kvm) > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 10,0 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 10,0 kvm) > Sanitærutstyr og innredning

Oppdragsnr.: 12127-2107

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 6 av 35

Rambergsvegen 155, 5282 LONEVÅG
Gnr 14 - Bnr 200
4630 OSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Sammendrag av boligens tilstand

- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (måler 6,4 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken (måler 17,5 kvm) > Overflater og innredning
- Kjøkken > Underetasje del 2 > Stue/kjøkken (måler 25,7 kvm) > Overflater og innredning
- Kjøkken > Underetasje del 2 > Stue/kjøkken (måler 25,7 kvm) > Avtrekk
- Våtrom > Underetasje del 2 > Bad (måler 2,7 kvm) > Overflater Gulv
- Våtrom > Underetasje del 2 > Bad (måler 2,7 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Underetasje del 2 > Bad (måler 2,7 kvm) > Sanitærutstyr og innredning

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Oppdragsnr.: 12127-2107

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 7 av 35

Rambergsvegen 155, 5282 LONEVÅG
Gnr 14 - Bnr 200
4630 ØSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED MULIGHET FOR UMLEIE



Byggeår
2003

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatikkelen.

Anvendelse

Boligen er bebodd av eiere.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med teglstein.

Antatt brukstid taktekkning:

- teglstein 50-80 år

Levetid er avhengig av kvalitet, vedlikehold og belastning på produktet.

Undertak og lekter har annen levetid, og er ikke inspisert på befaringsdagen.

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



Nedløp og beslag

Bygningens renner og nedløp er av metall.

Antatt brukstid for takrenner er 25-35 år, men dette er avhengig av kvalitet fra produsent, og værbelastning på produktene.

Renner og nedløp er ikke funksjonstestet.

Oppdragsnr.: 12127-2107

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 8 av 35

Rambergsvegen 155, 5282 LONEVÅG
Gnr 14 - Bnr 200
4630 ØSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det er noe rust på en hette over tak.

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

Konsekvens/tiltak

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



Veggkonstruksjon

Fasadene er bekledd med liggende dobbelfalset trekledning montert på bindingsverk med vindsperre.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Malingen er stedvis slitt, og det er noen hull eller fjernet markise eller parabol.

På vannbord er det registrert noe råte.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Musesperre må etableres.

Kledning med malingsflass bør overflatebehandles.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygningen har et saltak, med takkonstruksjon av takstoler, belagt med sutak.

Takkonstruksjonene er inspisert fra kneloft, og fra takluke. Hele loftet er ikke inspisert grunnet manglende gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Oppdragsnr.: 12127-2107

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 9 av 35

Rambergsvegen 155, 5282 LONEVÅG
Gnr 14 - Bnr 200
4630 ØSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert utvendig beslag over og under vindu.

Det er svelling i bunn av en foring på loftet.

Utvendig er det noe mindre sprekker i treverket.

Levetid nærmer seg oppbrukt. Flere pakninger er harde og har mistet elastisiteten som tetter mot luftlekkasje mellom karm og glass. Glass kan være punktert uten at dette var synlig på befaringsdagen.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Beslag bør monteres for å beskytt vannbordene.



Oppdragsnr.: 12127-2107

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 10 av 35

Rambergsvegen 155, 5282 LONEVÅG
Gnr 14 - Bnr 200
4630 ØSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer - 2

I underetasjen har boligen har malte vinduer med 2-lags isolerglass i trekarm.

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

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Det er ikke utvendig tettet rundt vinduene. Dette kan føre til lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vindu bør fuges og males utvendig.



TG 3 Dører - 2

Boligen har altandører til altanene i 1. etasje, og fra rom i underetasje. Dørene har 2-lags isolerglass i trekarm.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til stor altan har råde i utvendig nedre felt.

Pakning på dør i underetasjen er noe løs.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En altandør må skiftes.

Kostnadestimat: Under 20 000



Oppdragsnr.: 12127-2107

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 11 av 35

Rambergsvegen 155, 5282 LONEVÅG
Gnr 14 - Bnr 200
4630 OSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

Dører

Boligen har ytterdør til gang, vaskerom og underetasje. Dørene er formpresset ytterdør med 3-lags isolerglass i trekarm.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til underetasje er ikke utvendig fuget, og dette kan føre til lekkasje. I bunn er døren noe vridd, og lukker ikke helt inntil pakning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør bør fuges, og døren justeres om mulig.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har utgang fra stue til en 9,5 kvm altan.

Altan har dekke av trebjelkelag med terrassebord, og rekkverk av trekonstruksjoner.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Boligen har utgang fra stue til en 25,6 kvm altan.

Altanen har dekke av betong, og rekkverk av trekonstruksjoner.

INNENDIG

Overflater

Gulvene er belagt med laminat og vinyl.

Veggene er belagt med malte plater og mdf plater.

Takene er belagt med trepanel og hvite takplater.

Overflater våtrom og toalettrom er vurdert under egne poster.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Oppdragsnr.: 12127-2107

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 12 av 35

Rambergsvegen 155, 5282 LONEVÅG
Gnr 14 - Bnr 200
4630 OSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

Boligen har etasjeskiller av trebjelkelag.

Bygningen har gulv på grunn av betong.

Pipe og ildsted

Boligen har en elementpipe, og det er en vedovn i stue.

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

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er mindre enn 30 cm fra ildsted til gulvlist og til laminat foran ovnen.

Det er sprekk i plate under ovnen.

Konsekvens/tiltak

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

Veggplate nære sotluke må brannbeskyttes, eks. med ubrennbar plate med luftespalte mot brennbar plate.

Gulvlist bør erstattes med materiale som ikke er brennbart, evt. egnet fugemasse mellom gulv og vegg.

Stein med sprekk bør skiftes.



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har rom under terreng.

Det ble foretatt fuktmåling i inspeksjonsluke for stakeluke til avløpsrøret. Det ble også foretatt fuktmåling i luke til vannfordeling for gulvvarme.

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

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

Innvendige trapper

Boligen har en tretrapp fra byggeår.

Oppdragsnr.: 12127-2107

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 13 av 35

Rambergsvegen 155, 5282 LONEVÅG
Gnr 14 - Bnr 200
4630 ØSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport



Innvendige dører

Boligen har hvite profilerte lettdører.

Det er flere skyvedører i boligen.

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



VÅTROM

1. ETASJE > BAD (MÅLER 10,0 KVM)

Generell

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift i perioden 1997-2010.

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet.

1. ETASJE > BAD (MÅLER 10,0 KVM)

Overflater vegger og himling

Våtrommet har fliser på vegg.

Himlingen er belagt med hvite takplater.

Vurdering av avvik:

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

Det er dør og vindu i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Oppdragsnr.: 12127-2107

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 14 av 35

Rambergsvegen 155, 5282 LONEVÅG
Gnr 14 - Bnr 200
4630 ØSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD (MÅLER 10,0 KVM)

Overflater Gulv

Våtrommet har fliser på gulv.

Det er varme i gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD (MÅLER 10,0 KVM)

Sluk, membran og tettesjikt

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

Våtrommet har to plastsluker.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

1. ETASJE > BAD (MÅLER 10,0 KVM)

Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet har toalett, dobbel vask med under- og overskap, dusjkabinett og boblebadekar. Det er spotter i tak og lys over speil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boblebadekar er fra byggeår, og levetid nærmer seg oppbrukt. I følge eiers egenerklæring virker ikke lysene i badekaret, og det er noen løse propper i bunn av karet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Oppdragsnr.: 12127-2107

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 15 av 35

Rambergsvegen 155, 5282 LONEVÅG
Gnr 14 - Bnr 200
4630 ØSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



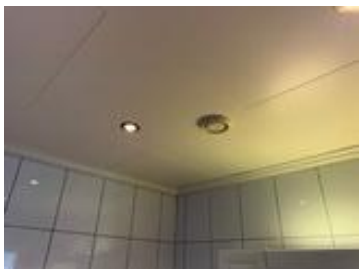
Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD (MÅLER 10,0 KVM)

1 TG 1 Ventilasjon

Våtrommet har avtrekk i tak.



1. ETASJE > BAD (MÅLER 10,0 KVM)

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke foretatt. Det ble benyttet hull fra forrige hulltaking utført av takstmann.

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

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

1. ETASJE > VASKEROM (MÅLER 6,4 KVM)

Generell

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift i perioden 1997-2010.

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet.

1. ETASJE > VASKEROM (MÅLER 6,4 KVM)

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Våtrommet har vegger av malte plater.

Malte plater bør males med malingsystem for våtrom med intervall på 8-16 år. Det er ikke opplyst/avdekket om slikt system er benyttet på våtrommet.

Oppdragsnr.: 12127-2107

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 16 av 35

Rambergsvegen 155, 5282 LONEVÅG
Gnr 14 - Bnr 200
4630 ØSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM (MÅLER 6,4 KVM)

1 TG 3 Overflater Gulv

Våtrommet har gulv av vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > VASKEROM (MÅLER 6,4 KVM)

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommets membran er synlig vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

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

Vinylbelegg er noe løst mot vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Vinylbelegg bør limes bedre til vegg.

1. ETASJE > VASKEROM (MÅLER 6,4 KVM)

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet har stålvask, opplegg for vaskemaskin, plass til tørketrommel, sikringsskap på vegg og balansert ventilasjonsanlegg i tak. Det er lys i taket.

1. ETASJE > VASKEROM (MÅLER 6,4 KVM)

1 TG 1 Ventilasjon

Våtrommet har avtrekk i tak.

1. ETASJE > VASKEROM (MÅLER 6,4 KVM)

Oppdragsnr.: 12127-2107

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 17 av 35

Rambergsvegen 155, 5282 LONEVÅG
Gnr 14 - Bnr 200
4630 OSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke foretatt. Det ble benyttet hull fra forrige hulltaking utført av takstmann.

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

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

UNDERETASJE DEL 2 > BAD (MÅLER 2,7 KVM)

Generell

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift i perioden 1997-2010.

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet.

UNDERETASJE DEL 2 > BAD (MÅLER 2,7 KVM)

Overflater vegger og himling

Våtrommet har fliser på vegg.

Himlingen er belagt med malte plater.

UNDERETASJE DEL 2 > BAD (MÅLER 2,7 KVM)

Overflater Gulv

Våtrommet har fliser på gulv.

Det er varme i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det var ikke mulig å måle fallet, men det er lite fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

UNDERETASJE DEL 2 > BAD (MÅLER 2,7 KVM)

Sluk, membran og tettesjikt

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

Våtrommet har en plastsluk med overliggende stålrister.

Det er silikonert rundt vask

Vurdering av avvik:

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

Oppdragsnr.: 12127-2107

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 18 av 35

Rambergsvegen 155, 5282 LONEVÅG
Gnr 14 - Bnr 200
4630 OSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



UNDERETASJE DEL 2 > BAD (MÅLER 2,7 KVM)

Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet har vegghengt toalett, vask med under- og overskap og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

Det ble ikke observert drenshull fra innebygget sisterner på toalettet.

Det er svelling på underskap.

Lys over speil virker ikke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Drenshull bør etablere for at kondensvann eller vann fra lekkasje ledes ut på gulv. Dersom sisterner er utført med pose (sealbag eller tilsvarende system), må dette dokumenteres.



Oppdragsnr.: 12127-2107

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 19 av 35

Rambergsvegen 155, 5282 LONEVÅG
Gnr 14 - Bnr 200
4630 ØSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

UNDERETASJE DEL 2 > BAD (MÅLER 2,7 KVM)

1 TO 1 Ventilasjon

Våtrommet har avtrekk i vegg, via elektrisk styrt vifte, samt avtrekk i tak. Det er uvisst om begge er i bruk.



UNDERETASJE DEL 2 > BAD (MÅLER 2,7 KVM)

1 TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke foretatt. Det ble benyttet hull fra forrige hulltaking utført av takstmann.

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

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN (MÅLER 17,5 KVM)

1 TO 2 Overflater og innredning

Boligen har ett kjøkken med malte profilerte fronter, malt benkeplate av laminat, stålvaske med skyllekum og avrenningsbrett, oppvaskmaskin, kjøleskap, steikeovn og platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er en del svelling på benkeplate og underskap.

I følge eiers egenerklæring er det noe drypp fra kranen.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Oppdragsnr.: 12127-2107

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 20 av 35

Rambergsvegen 155, 5282 LONEVÅG
Gnr 14 - Bnr 200
4630 ØSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN (MÅLER 17,5 KVM)

1 TO 1 Avtrekk

Kjøkkenet har en ventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE DEL 2 > STUE/KJØKKEN (MÅLER 25,7 KVM)

1 TO 2 Overflater og innredning

Leiligheten har ett kjøkken med slette fronter, benkeplate av laminat, stålvaske med avrenningsbrett, oppvaskmaskin, steikeovn og platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er svelling på underskap.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



UNDERETASJE DEL 2 > STUE/KJØKKEN (MÅLER 25,7 KVM)

1 TO 2 Avtrekk

Kjøkkenet har ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 2 Vannledninger

Boligen har synlig vannrør av type rør-i-rør.

Oppdragsnr.: 12127-2107

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 21 av 35

Rambergsvegen 155, 5282 LONEVÅG
Gnr 14 - Bnr 200
4630 ØSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

Hovedstoppekran er plassert i teknisk rom.

På fasade er det utvendig vannuttak.

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

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

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

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



1 TG 1 Avløpsrør

Boligen har synlige avløpsrør av plast.

I underetasje er det sluk i gulv i gang og i gulv i teknisk rom.

Forventet levetid:

- Avløpsledning av plast: 50 år
- Sluk av plast: 30-50 år
- Sluk av Støpejern: 30-60 år.

Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

1 TG 2 Ventilasjon

Det er installert et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning i boligen. Brukt luft går gjennom en varmeveksler og brukes til å varme opp innkommende frisk luft. Det er avtrekk fra våtrom, og tiluft i de fleste rom i boligen. Det er spalteventiler i enkelte vindu.

Anlegget er fra byggeår, og i følge eier blir filter skiftet hver høst av Flexit.

Aggregatet er plassert på kryploft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer en halvparten av brukstiden for motoren er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Rambergsvegen 155, 5282 LONEVÅG
Gnr 14 - Bnr 200
4630 ØSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport



1 TG 2 Varmtvannstank

Boligen har en ca. 300 liters Oso varmtvannstank plassert i teknisk rom i underetasjen. Tanken forsyner boligen med varmt forbruksvann og vann til gulvvarme.

Forventet levetid for varmtvannstank er 20 - 30 år.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



1 TG 2 Andre installasjoner

Det er montert sentralstølstøvsuger i gang i underetasje. Motoren er fra byggeår.

Røroplegg er skjult i vegger, og har diverse uttak. Installasjonen er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer en halvparten av brukstiden er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Rambergsvegen 155, 5282 LONEVÅG
Gnr 14 - Bnr 200
4630 OSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport



TG 2 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren gulvvarme, og i følge eier er det varme i hele underetasje, hele 1. etasje og i loftstuen. Det er elektrisk oppvarming av vannet, og det er kombi varmtvannstank som gir varme til forbruksvann og vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fordelingsskap er ikke tett, og det er ikke avrenningsmuligheter fra skapet. Ved lekkasje vil vann renne inn i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avrenningsmulighet og tett skap bør lages ut til gulv med sluk, evt, vannføler under koblingene.



Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har et sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter, plassert i vaskerom.

Hovedbryter på 63A, 1 kurs på 40A, 1 kurs på 20A, 6 kurser på 16A og 2 kurser på 10A.

Utleiedel har et sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter, plassert i gang.

1 kurs på 32A, 1 kurs på 25A, 1 kurs på 20A5 kurser på 16A og 2 kurser på 10A.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra

Oppdragsnr.: 12127-2107

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 24 av 35

Rambergsvegen 155, 5282 LONEVÅG
Gnr 14 - Bnr 200
4630 OSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.

2002

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

5. 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 Har hatt kontroll i 2024. 2 avvik som er utbedret. Løs jording festet og noe dårlig jording på utekontakt er utbedret.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. 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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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

Oppdragsnr.: 12127-2107

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 25 av 35

Rambergsvegen 155, 5282 LONEVÅG
Gnr 14 - Bnr 200
4630 ØSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen for bygget er ikke kjent, og er ikke tilstandsvurdert.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

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



Grunnmur og fundamenter

Bygningen har vegger mot grunn av plasstøpt betong.

Oppdragsnr.: 12127-2107

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 26 av 35

Rambergsvegen 155, 5282 LONEVÅG
Gnr 14 - Bnr 200
4630 ØSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport



Forstøtningsmurer

Bygningen har utvendige forstøtningsmurer i murkonstruksjoner og av naturstein.

Terrengforhold

Tomten er delvis skrående.

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

Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen er tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det er kum med avløpspumpe på eiendommen, og i følge eier er pumpen skiftet i 2023, og tilbakeslagsventil skiftet i 2024.

På fasade er det utvendig vannuttak.

Vann- og avløpsrør har en levetid på ca. 50 år, men det er store forskjeller på hvilke materialer og konstruksjonsmetoder som ble brukt når rørene ble montert.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkynndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

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

Oppdragsnr.: 12127-2107

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 27 av 35

Rambergsvegen 155, 5282 LONEVÅG
Gnr 14 - Bnr 200
4630 ØSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

Lite område sørvest på eiendommen er definert som skredutsatt område. Gjelder ca. 15 kvm, målt på Norhordalandskart. Gjerde på mur mot dette område er noe lavt, minimums krav til høyde i TEK17 er 1,00 meter.

På natursteinsmur ved ytterdør til underetasje er er det ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rambergsvegen 155, 5282 LONEVÅG
Gnr 14 - Bnr 200
4630 ØSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

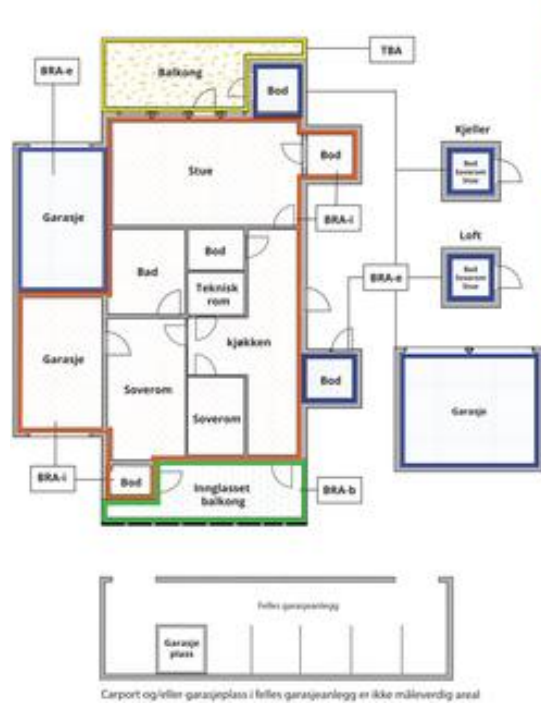
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Rambergsvegen 155, 5282 LONEVÅG
Gnr 14 - Bnr 200
4630 ØSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Arealer

Enebolig med mulighet for utleie

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
Loftsetasje	35			35		28	63
1. Etasje	107			107	35		107
Underetasje del 1	9			9			9
Underetasje del 2	69			69			69
SUM	220				35	28	248
SUM BRA	220						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Loftstue med trapperom (måler 7,4 kvm), soverom 1 (måler 9,8 kvm), soverom 2 (måler 8,4 kvm), soverom 3 (måler 8,1 kvm)		
1. Etasje	Hall m/trapp (måler 16,5 kvm), bad (måler 10,0 kvm), vaskerom (måler 6,4 kvm), stue (måler 42,0 kvm), kjøkken (måler 17,5 kvm), soverom (måler 12,1 kvm)		
Underetasje del 1	Trapperom (måler 2,9 kvm), teknisk rom (måler 2,5 kvm), gang (måler 2,1 kvm)		
Underetasje del 2	Bod (måler 3,4 kvm), stue/kjøkken (måler 25,7 kvm), gang (måler 6,7 kvm), soverom 1 (måler 9,8 kvm), soverom 2 (måler 11,7 kvm), gang med opplegg for vaskemaskin (måler 5,0 kvm), bad (måler 2,7 kvm)		

Kommentar

Takhøyde i loftsetasje måler 2,38 meter
Takhøyde i stue i 1. etasje måler 2,40 meter
Takhøyde i stue i underetasje måler måler 2,38 meter

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Oppdragsnr.: 12127-2107

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 30 av 35

Rambergsvegen 155, 5282 LONEVÅG
Gnr 14 - Bnr 200
4630 ØSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Loftstue er delt i to, og er nå soverom og loftstue. Ikke søknadspliktig endring.

Eier opplyser at underetasje ble ferdig innredet i 2006, og at det ble satt opp lettvegg ved trapp i 2015. Del av underetasje har bad, kjøkken og oppholdsrom, men er ikke egen boenhet grunnet at det er direkte tilkomst til resterende del av boligen.
- Det er etablert kjøkken som ikke er vist på tegning.
- Det er etablert bod i stue/kjøkken.
- Bod er endret til gang m/opplegg for vaskemaskin.

Dette er søknadspliktig bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel og omvendt.

Det er utført fasadeendring i underetasjen, det er etablert ytterdør ut fra gang. I følge eier ble boligen oppført med ytterdør.

Det foreligger ferdigattest på boligen. Det er søkt mindre grensejustering mot nordøst. Når grensejusteringen er utført (etter 31 mars grunnet kommunale regler) blir ferdigattesten gyldig.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Tom-Erik Seierslund	Takstingeniør
	Sigurd Svenheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4630 ØSTERØY	14	200		0	998.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Rambergsvegen 155							
Hjemmelshaver Svenheim Bente, Svenheim Sigurd Sævre							

Oppdragsnr.: 12127-2107

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 31 av 35

Rambergsvegen 155, 5282 LONEVÅG
Gnr 14 - Bnr 200
4630 ØSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Lonevåg i Osterøy kommune.

Fra boligen er det kort avstand til idrettsanlegg, Lonevåg sentrum, offentlig transport, og ellers fine turmuligheter i nærmiljøet.

Fra eiendommen tar det ca. 45 minutter å kjøre til Bergen Lufthavn og ca. 20 minutter til Arna Togstasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har privat stikkvei fra offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger til offentlig tilknytningspunkt. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Eiendommen ligger i Områderegulering Lonevåg - Hatland, og avsatt til Bustad - frittliggjande småhus

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

Om tomten

Eiendommen måler 998,30 kvm.

Eiendommen er opparbeidet med plen, prydbusker og internveier.

Tinglyste/andre forhold

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

Hjemmelsopplysninger:
- hjemmel til eiendomsrett

Heftelser:
- obligasjon

Grunndata:
- registrering av grunn
- omnummerering ved kommuneendring

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
80 000	2000

Rambergsvegen 155, 5282 LONEVÅG
Gnr 14 - Bnr 200
4630 ØSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.02.2026	Egenerklæring er mottatt av megler.	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	17.02.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	17.02.2026	Grunnboksinformasjon er hentet på seeiendeom.no	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	17.02.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	17.02.2026	Eiendomsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	03.01.2025	Mottatt fra advokat.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Rambergsgvegen 155, 5282 LONEVÅG
Gnr 14 - Bnr 200
4630 ØSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Rambergsgvegen 155, 5282 LONEVÅG
Gnr 14 - Bnr 200
4630 ØSTERØY

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 12127-2107

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 35 av 35



Egenerklæring

Rambergsvegen 155, 5282 LONEVÅG

19 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Rambergsvegen 155

Rambergsvegen 155

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?

Bygget i 2002

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.

Siden huset ble bygget.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Svenheim, Bente

Selger

Svenheim, Sigurd Sævre

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

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?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Side 2



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
- ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Er tilkoblet offentlig vann og avlop via privat stikkledning. Det er kum med avløpspumpe. Pumpen er skiftet i 2023 og tilbakeslagsventilen er skiftet i 2024.

- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
☐ Ja ☒ Nei

- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
☐ Ja ☒ Nei

- 27 Er det utført radonmåling?
- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse 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 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 57273511

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Svenheim, Sigurd	2026-02-19	Svenheim, Bente	2026-02-19
Identification		Identification	
 Svenheim, Sigurd		 Svenheim, Bente	



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Svenheim, Sigurd

19/02-2026

BANKID

Svenheim, Bente

21:07:11

BANKID

19/02-2026

21:03:06



Energiattest



Adresse Rambergsvegen 155, 5282 LONEVÅG	
Dato for energimerking 08.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-267456
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 19247597
Gårdsnummer 14	Bruksnummer 200
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2003	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 220,0 m²	Oppvarmet bruksareal 220,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 164,69 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 163,70 kWh/m²	Totalt levert pr. år 36 014 kWh
--	---



Rambergsvegen 155, 5282 LONEVÅG

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



Rambergsvegen 155, 5282 LONEVÅG

Tiltak
Tiltak utendørs
Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.
Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.
Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.
Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.
Brukertiltak
Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.
Tiltak 6: Slå el.apparater helt av Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.
Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.
Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.
Tiltak 9: Vask med fulle maskiner Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 16: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowatttime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Osterøy kommune
Byggjesak

BERGAN BYGG AS

Solbjørgsdalen 84
5282 LONEVÅG

Dykkar referanse	Vår referanse	Sakshandsamar	Dato
	2024/4036-7	Marit Nedreli	03.03.2025

14/200 - Oppføring av einebustad - ferdigattest

Administrativt vedtak saknr.: 44/25

Adresse:	Rambergsvegen 155, 5282 Lonevåg	Eigedom gbnr.:	14/200
Tiltakshavar:	Sigurd Sævre Svenheim	Søkjar:	BERGAN BYGG AS
Tiltakstype:	Oppføring av einebustad	Søknadstype:	Ferdigattest

Vedtak

"Det vert gjeve ferdigattest for oppføring av einebustad på eigedom gbnr. 14/200.

Ferdigattest vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova 1985 § 99.

Frist for å få tiltaket i samsvar med gjeldande regelverk er 31.10.2025."

Bygningen eller delar av han må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset.
Bruksendring krev særskilt løyve, jf. plan- og bygningslova 2008 § 20-1, bokstav d.

Saksutgreiing

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

Gjennom dette er det stadfesta overfor kommunen at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, og at tiltaket er utført i samsvar med krav gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, og vedtak i saka datert .

Det vert elles synt til søknad motteken 19.12.2024 og supplert 03.01.2025 og 25.02.2025.

Skildring

Adresse: Gnr. 14 bnr. 200

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

Bygningstiltak Oppføring av einebustad.
Bygningsnummer: 19247597

VURDERING

Det vert lagt til grunn at det er avvik mellom eigedomsgrenser synt i situasjonsplan motteken saman med søknad om tiltak 07.03.2002 og situasjonskart av 26.02.2025.

Utsnitt frå situasjonsplan motteken 07.03.2002:	Utsnitt frå situasjonskart 26.02.2025:

Situasjonskartet syner at einebustaden er plassert nærare eigedomsgrensa enn 4 meter, og kanskje over eigedomsgrens til gnr. 14 bnr. 18.

Kommunen har difor stilt spørsmål om plasseringa og spurd om det føreligg nabosamtykke.

Ansvarleg søkjar syner mellom anna til at det er inngått avtale om kjøp av eit areal frå gnr. 14 bnr. 18, og har lagt ved kopi av avtalen.

Kommunen legg til grunn at avtalen er frå 22.09.2004.

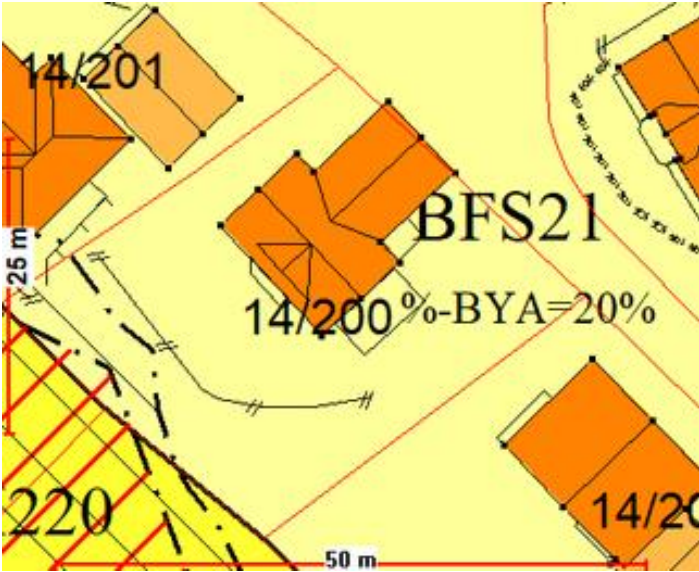
Utsnitt frå reguleringsplankart utan bygningar:	Utsnitt frå reguleringsplankart med bygningar:

Kommunen vurderer at avtalen om kjøp av areal var i samsvar med reguleringsplan.

Kartutsnittet syner at einebustaden på gnr. 14 bnr. 200 òg har vorte plassert utanfor byggjegrrensa mot veg. Det var dermed krav om dispensasjon for plasseringa.

I 2021 vart områderegulering Lonevåg vedteken 13.10.2021 og tidlegare reguleringsplan vart oppheva. Kommunen vurderer at det dermed er mogeleg å følgja opp saka i samsvar med ny områdeplan i staden for tidlegare reguleringsplan. Dersom ein vel dette, kan ein løysa saka, utan å krevje søknad om dispensasjon frå tidlegare reguleringsplan for oppføring av einebustad i strid med byggegrense langs veg.

Utsnitt frå områdereguleringsplankart:



Eigedomen ligg i byggeområde bustad BFS21. Det er ikkje regulert veg og det er ikkje regulert byggjegrense mot naboeigedom. Avstandsreglane i plan- og bygningslova § 29-4, 2. ledd vil dermed gjelde for alle tiltak. Denne regelen er i samsvar med tidlegare regel i plan- og bygningslova 1985 § 70, nr. 2.

Kommunen har ikkje motteke søknad om arealoverføring av areal frå gnr. 14 bnr. 18 til gnr. 14 bnr. 200, jf. plan- og bygningslova 1985 § 93, 1. ledd, bokstav h eller plan- og bygningslova 2008 § 20-1, 1. ledd, bokstav m.

Tilhøvet til gnr. 14 bnr. 18 vart ikkje løyst før einebustaden på gnr. 14 bnr. 200 vart oppført, og før det vart søkt om ferdigattest.

Sjølv om eigarane av gnr. 14 bnr. 200 og gnr. 14 bnr. 18 har inngått avtale om arealoverføring, er ikkje tilhøvet til reguleringsplan med omsyn til byggjegrense i planen løyst eller reglane om minsteavstand til nabogrense.

Kommunen vurderer at tiltaket var i strid med gjeldande reglar og reguleringsplan i 2002 og framleis er i strid med gjeldande reglar i 2025. Kommunen skal difor følgje opp saka i samsvar med plan- og bygningslova 2008 § 32-1, 1. ledd.

For å unngå at kommunen følgjer opp saka etter plan- og bygningslova 2008 § 32-1, 1. ledd, må det ryddast opp i det ulovlege tilhøvet. Det kan til dømes gjennomførast arealoverføring mellom gnr. 14 bnr. 200 og gnr. 14 bnr. 18.

Frist for opprydding av tilhøvet vert sett til 31.10.2025.

Dersom tilhøvet ikkje er ordna innan fristen, vil kommunen følgje opp saka i samsvar med plan- og bygningslova 2008 kapittel 32.

Til orientering

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 2024/4036.

Du kan klage på vedtaket

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

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

Med helsing

Marit Nedreli
Rådgjevar

Tore Johan Erstad
leiar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ikkje handskriven signatur

Kopi til:

Sigurd Sævre Svenheim



Osterøy kommune
Byggjesak

Lars Hatland

Loftåslia 3
5281 Valestrandsfossen

Dykkar referanse	Vår referanse	Sakshandsamar	Dato
	2025/2823-5	Marit Nedreli	13.01.2026

14/18 - Arealoverføring frå 14/18 til 14/200 - vedtak

Administrativt vedtak saknr.: 11/26

Adresse:	Hatland	Eigedom gbnr.:	14/18
Kjøpar:	SIGURD SÆVRE SVENHEIM	Innsendar:	ANTON ARKITEKT AS
Tiltakstype:	Arealoverføring frå 14/18 til 14/200	Heimelshavar:	Lars Hatland
		Søknadstype:	Delesøknad

VEDTAK

"Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4 bokstav d vert det gjeve løyve til arealoverføring av om lag 150 m² frå gbnr. 14/18 til gbnr. 14/200 på følgande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan motteken 11.12.2025, jf. plan- og bygningslova § 29-4.
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova."

Bortfall av løyve

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedomsregistrering jf. plan- og bygningslova § 21-9.

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

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om arealoverføring av om lag 150 m² frå gbnr. 14/18 til gbnr. 14/200.

Det vert elles synt til søknad motteken 11.12.2025 og supplert 08.01.2026.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i områderegulering Lonevåg planid 4630_2015001 er definert som byggeområde bustad BFS21.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan motteken 11.12.2025.

VURDERING

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak. Oppretting/endring av eigedom kan ikkje skje på ein slik måte at det oppstår tilhøve i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan, eller slik at det vert oppretta tomtar som ikkje er eigna til bygging på grunn av storleik, form eller plassering.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det er synt i situasjonsplan motteken 11.12.2025.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren.

Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til arealoverføring av om lag 150 m² frå gnr. 14 bnr. 18 til gnr. 14 bnr. 200.

Oppmåling

Når klagefristen er ute vert saka oversend avdeling for kart og oppmåling for vidare handsaming. Sakshandsamingsfrist er 16 veker, jf. matrikkelforskrifta § 18. Fristen vert forlenga med den tida som går med til tinglysing og eventuell supplering av opplysingar frå rekvirenten. Kommunestyret har vedteke at tida 01.12-31.03. er vintersesong. Kommunen og rekvirenten kan avtale lengre frist, men ikkje lengre enn 2 år, jf. matrikkellova § 35.

Til orientering

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr: 2025/2823.

2025/2823

2

Du kan klage på vedtaket

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

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

Med helsing

Marit Nedreli
Rådgjevar

Tore Johan Erstad
leiar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ikkje handskriven signatur

Kopi til:
SIGURD SÆVRE SVENHEIM
ANTON ARKITEKT AS



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

Utskriftsdato: 12.12.2024

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7	Planstatus	Kjelde: Osterøy kommune
---------	------------	-------------------------

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4630 **Gardsnr.:** 14 **Bruksnr.:** 200
Adresse: Rambergsvegen 155, 5282 LONEVÅG
Referanse: 231/3000524/74-24-0157 Rambergsvegen 155

Status reguleringsplan	
Planen er vedlagt	Ja
Eigedomen ligg i regulert område	Ja
Namn på plan	Områderegulering Lonevåg - Hatland
Reguleringsføremål	Bustad - frittliggjande småhus, Omsynssone - Gul støysone, Faresone - Ras- og skredfare

Eksisterer det igangsett planlegging som vedkjem eigedomen: Ja

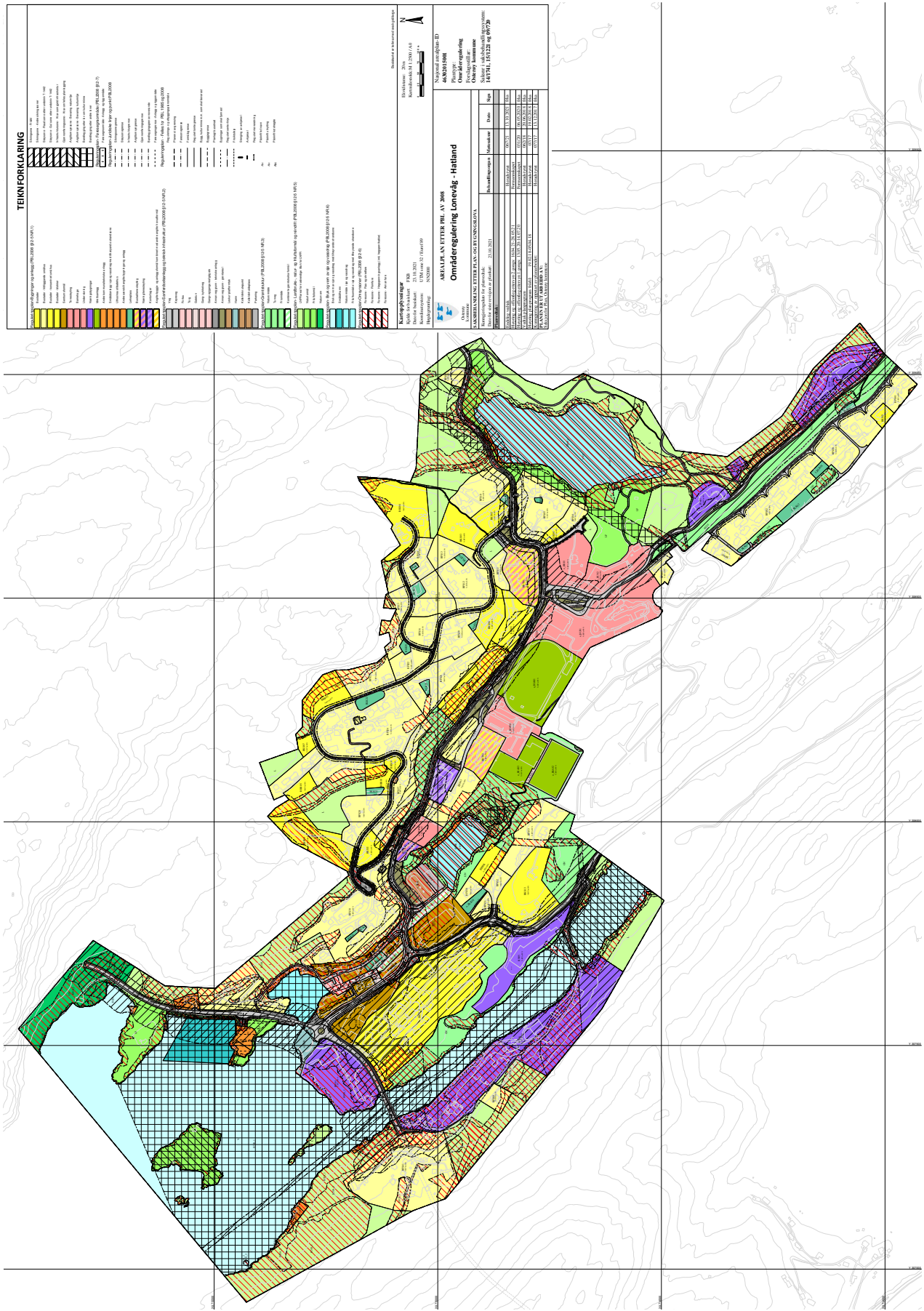
Vedlegg
3 vedlegg
Kommentar
Kommuneplanen sin Arealdel er under revisjon, oppstart våren 2022.

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

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

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

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



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. Skulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

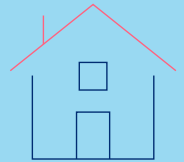
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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 Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Rambergsvegen 155, 5282 LONEVÅG. Gnr. 14, bnr. 200, i LONEVÅG kommune, oppdragsnr.: 1130260014
Megler: Kristin Svarstad Berg , mobil: 91656012, e-post: ks@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Kristin Svarstad Berg

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

PROAKTIV

Proaktiv Sandviken AS

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