

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Partner

Nika Nasibi

Mobil 954 45 791

E-post nika.nasibi@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.
TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 790 000,-
Omkostn.: Kr 96 140,-
Total ink omk.: Kr 3 886 140,-
Selger: Erlend Solberg Seilen
Annike Solberg Seilen

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total 120/120 kvm
Tomtstr.: 1011.8 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 13, bnr. 202
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1501260031

Ditt nye hjem?

Aktiv Eiendomsmegling v Nika Nasibi har gleden av å presentere Rymleheia 29, en flott tomannsbolig med svært sentral beliggenhet like ved Lonevåg sentrum. Her bor du i et stille og rolig område med nærhet til nydelig natur og kort vei til servicetilbud. Boligen er svært barnevennlig og har tre soverom, ett bad og et ekstra toalettrom. Stue og kjøkken ligger i boligens 2. etasje og byr på en lys og luftig romfølelse med store vindusflater og vedovn. Gode uteplasser og hage som gir fine rammer for lek og sosiale sommerdager.

Oppsummert:

- God biloppstillingsplass og egen carport
- Peisovn og varmepumpe
- Kjøkken fra 2017
- Altan på ca. 5 m² og treterrasse på ca. 60 m²
- 900 meter til Lonevåg barnehage
- 550 meter til Lonevåg barneskole
- 600 meter til Osterøy ungdomsskole

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	59
Nabolagsprofil	87
Budskjema	95

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 120 kvm

BRA totalt: 120 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 59 kvm

Vindfang 2,1 m²

Hall m/trapp 15,8 m²

Bad 7,2 m²

Bod 3,9 m²

Soverom 10,1 m², 8,5 m² og 8,4 m²

2. etasje

BRA-i: 61 kvm

Stue m/trapp 40,1 m²

Kjøkkendel 12 m²

Gang 1,7 m²

Vaskerom 3,6 m²

Toalettrom 1,5 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1011.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet og beplantet fellesareal.

Felles tomt. Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen.

Beliggenhet

Rymleheia 29 har en svært sentral beliggenhet like ved Lonevåg. Her bor du i et stille og rolig område, tett på nydelig natur, samtidig som du har kort vei til det meste av hverdagslige servicetilbud. Boligen egner seg ypperlig til familien med henholdsvis 900m, 550m og 600m til nærmeste barnehage, barneskole og ungdomsskole.

Lonevåg er administrasjonssenteret i Osterøy kommune og et naturlig knutepunkt for næringslivet i området. Det er kort gangavstand til busstopp med direktebuss til Bergen busstasjon via Åsane.

Fra leiligheten er det ca. 18 minutters gange til Osterøy senter med et variert utvalg av butikker, i tillegg til blant annet tannlege og dagligvare. Osterøy stadion ligger ca. 7 minutters gange unna, og her finner du blant annet aktivitetshall, fotballbane og friidrettsbane. For deg som er treningsglad finner du MOVA Osterøy på Lonevåg Nærsenter, ca. 23 minutters gange fra boligen. På nærsenteret finner du også blant annet kafé, vinmonopol og apotek.

Eiendommen har også kort avstand til flotte tur- og rekreasjonsmuligheter, med badeplasser, idrettsanlegg og flere turløyper i skog og fjell. Bare noen minutters gange fra eiendommen ligger Husavatnet, hvor det blant annet er tilrettelagt en familievennlig badeplass.

Skoler og barnehager i nærheten:

- Lonevåg barnehage
- Hauge barnehage
- Osterøy gårds og friluftsbarnhage
- Lonevåg skule
- Osterøy ungdomsskule
- Osterøy vidaregåande skule

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Knut Anders Aase

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tak:

Taket er tekket med betongstein.

Saltaks konstruksjon av takstoler, med sutaksplater og kaldt loft.

Veggkonstruksjon:

Ytterveggene er oppført i isolert bindingsverk. Liggende trekledning.

Etasjeskille:

Trebjelkelag i etasjeskille.

Vinduer:

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer.

Dører:

Hvit profilert gatedør, med 3-lags glass i malte trekarmer.

Altan- og terrassedører med 2-lags glass i malte trekarmer.

Formpressede fyllingsdører innvendig.

Innvendig overflater:

Laminat og fliser på gulver.

Malt panel på vegger.

Malte himlingsplater

Opplysninger er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. For ytterligere opplysninger om tilstand og byggemåte se tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt nye fuger på badegulv og i dusj

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

- Ja

Ved veldig mye nedbør kommer det litt vann som renner ned langs veggen i carporten ca midt på veggen. Dette har aldri utgjort et problem for oss.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

- Ja

Det hender vi ser en og annen sølvkre på hovedbadet, viss vi har hatt høy varme på varmekablene. Sporadisk på vinterstid

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Rørlegger vest as

Beskrivelse av arbeidet: Montering av rør, avløp og vask/oppvaskmaskin i forbindelse med nytt kjøkken

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny vask med skap på badet

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- Ja

Viftemotor i ventilasjonsanlegget har en ulyd. Denne har vært der siden før vi flyttet inn.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Enkon

Beskrivelse av arbeidet: Rens av alle avsugsventiler og aggregat på ventilasjonssystemet

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Thunestvedt

Beskrivelse av arbeidet: La opp ny kurs på kjøkkenet til steikeovn og mikro i høyskap

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Utskiftning av spotter i tak (stue, kjøkken, bad). Utskiftning av lysbrytere og dimmer (stue, kjøkken, gang, bad). Byttet termostat til varmekabler på badet. Byttet ut taklamper i gangen. Ingen endring i kurs er gjort, alt er montert likt som tidligere utstyr.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut alle stikkontakter i stue. Hengt opp ny taklampe i gang oppe, på ett soverom og i innendørs bod. Eltilsyn er gjort i etterkant av alt arbeidet (januar 2026)

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

2016/2017. Ikke påvist radon

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- Ja

Gjort nå nylig i forbindelse med å klargjøre boligen for salg

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

Beskrevet tidligere

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v Nika Nasibi har gleden av å presentere Rymleheia 29, en flott tomannsbolig med svært sentral beliggenhet i Lonevåg. Her bor du i et rolig og barnevennlig nabolag, med trygge omgivelser og nærhet til både natur og hverdagslige servicetilbud. Boligen passer perfekt for barnefamilien med tre soverom, ett bad og et ekstra toalettrom, samt gode uteplasser og hage som gir fine rammer for lek og sosiale sommerdager. Samtidig har du kort vei til barnehage, barne- og ungdomsskole, busstopp, butikker og det du trenger i hverdagen, og flotte turmuligheter like i nærheten.

Velkommen på visning!

Stue:

Romslig stue i boligens 2. etasje, med et areal på hele 40,1 m². Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord, og rommet oppleves som stort, lyst og innbydende. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en fin atmosfære gjennom hele dagen. Vedovn i stuen varmer godt på kaldere dager og bidrar til ekstra lun stemning. Stuen har en delvis åpen løsning mot kjøkkenet, som gir en åpen og luftig romfølelse, samtidig som rommene oppleves litt adskilt.

Fra stuen er det utgang til herlige uteplasser. Altan på ca. 5 m² med utgang fra stue, med fin utsikt utover nærområdet. I tillegg er det en stor treterrasse på ca. 60 m², med

utgang fra både stue og vaskerom. Terrassen er mer skjermet og blir et naturlig samlingspunkt på fine sommerdager, perfekt for å invitere venner og familie. Videre fra terrassen er det også en stor plen med dukkehus, som gir en trygg og fin lekeplass for barna.

Kjøkken:

Kjøkkenet fra 2017 som fremstår moderne og pent i lyse farger. Innredningen har profilerte hvite fronter og laminat benkeplate, med god arbeidsplass på benken og gode oppbevaringsmuligheter i både skuffer og skap. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin samt kjøl- og fryseskap.

Soverom:

Boligen har tre soverom på 10,1 m², 8,5 m² og 8,4 m². Det største soverommet egner seg naturlig som hovedsoverom, med god plass til dobbeltseng og øvrig soverommsmøblement. De to øvrige rommene passer fint som barnerom, gjesterom og eller hjemmekontor, alt etter behov. Alle soverommene er kledd i lyse og behagelige farger, med en gjennomgående og helhetlig stil som gir et rolig og innbydende uttrykk.

Bad:

Badet er på 7,2 m² og har fliser på gulv og vegger, samt malte himlingsplater som gir et lyst og pent uttrykk. Her er det elektrisk gulvvarme for ekstra komfort. Badet er innredet med dusjnische, badekar, servant med møblement og wc, og har gode oppbevaringsløsninger. Lyse farger bidrar til en behagelig og innbydende romfølelse.

Toalettrom:

Toalettrommet har fliser på gulv, malte himlingsplater og malt panel på vegger, som gir et pent og helhetlig uttrykk. Rommet er innredet med wc og søyleservant.

Vaskerom:

Vaskerommet har fliser på gulv, malt panel på vegger og malte himlingsplater, som gir et lyst og ryddig uttrykk. Her er det elektrisk gulvvarme for god komfort. Klemring og membran er synlig i plastsluk. Rommet er innredet med stålkum, innredning/møblement og opplegg for vaskemaskin, og har utgang til treterrassen.

Bod:

Bod i 1. etasje med et areal på 3,9 m², praktisk for ekstra oppbevaring, sportsutstyr eller fryseboks.

Standard

Innvendige overflater:

Laminat og fliser på gulver.

Malt panel på vegger.

Malte himlingsplater.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG IU. Eiendommen har ikke fått TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Innvendig > Innvendige dører: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Malingsavflissing på flere dører

Tiltak: Lokal utbedring må påregnes. Det er ikke påkrevd med strakstiltak.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Varmtvannstank er ca 22 år gammel.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Tilstandsgrad 2 er valgt da over halvparten av normal levetid er oppbrukt.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv: 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 er for lite fall til sluk.

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. Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Badet er ca 22 år gammelt.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er ikke påkrevd med strakstiltak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for membranen

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Boblekaret er deffekt.

Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det er ikke påkrevd med strakstiltak

Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv: 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 er for lite fall til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt.

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. Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Membranen er ca 22 år gammelt.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes

ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er ikke påkrevd med strakstiltak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for membranen.

Forhold som har fått TG IU:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Trebjelkelag i etasjeskille. Betonggulv mot grunn. Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringsdagen.

Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Vegger bak installasjoner er mot nabo og mot yttervegg.

Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking. Det er ikke påkrevd med strakstiltak. Utsatte steder er kontrollert med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

Helse, miljø og sikkerhet:

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Rekkverket på altan er under 90 cm høyt.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.

Dagens krav til høyde på rekkverk er 1 meter. Da bygget ble oppført var kravet 90 cm.

Det bør monteres rekkverk

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering i carport.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue.

Elektrisk gulvvarme på bad.

Varmepumpe.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 790 000

Omkostninger kjøper

3 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

94 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

96 140 (Omkostninger totalt)
113 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
115 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 886 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 903 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 905 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 26 485 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, branntilsyn/feiling og eiendomsskatt.

Renovasjon blir levert av ekstern aktør; BIR. Årlig renovasjonsgebyr er kr 4093,92- per år. I tillegg vil alle tømminger av restavfallsbeholderene, ut over 3 stk pr termin pr beholder, faktureres etterskuddsvis på neste terminforfall.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primærbolig

Kr 696 764 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 787 054 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsopgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i

skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

1/2

Sameiet

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 13, bruksnummer 202, seksjonsnummer 2 i Osterøy kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4630/13/202/2:

15.10.2004 - Dokumentnr: 9182 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1221390 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1253 Gnr:13 Bnr:202 Snr:2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for rekkehus datert 22.02.2005.

Dokumenter mottatt fra kommunen:

- Tegninger stemplet med godkjenning 27.02.2004.
- Tillatelse for oppføring av 2-mannsbolig, datert 02.03.2004.

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. Oppgitt byggeår er hentet fra matrikkelrapport, med utgangspunkt i når bygningen ble tatt i bruk.

Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Vann- og avløpsledninger er normalt sett private, frem til offentlig ledningsnett. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger - frittliggende småhus.

Reguleringsplan:

Områderegulering Lonevåg - Hatland

Kommuneplanens arealdel er under revisjon. Planen var på første gangs høring fram til 19.12.25, og det arbeides videre med den fram mot en andre gangs høring. For mer informasjon om planforslaget, se Osterøy kommune sin nettside. Nåværende kommuneplan gjelder fram til ny kommuneplan er endelig vedtatt. I nåværende kommuneplan er eiendommen avsatt til boligbebyggelse.

I følge plankartet til ny reguleringsplan er eiendommen avsatt til boligbebyggelse, med følgende detaljeringszone: "Reguleringsplan skal fortsatt gjelde".

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av

sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring

av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 49 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 24 900,-, oppgjørshonorar kr 8 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 6 900,-, visninger kr 2 900,- og tinglysningsgebyr kr. 545,-.

Ansvarlig megler

Nika Nasibi

Eiendomsmegler MNEF / Partner
nika.nasibi@aktiv.no
Tlf: 954 45 791

Ansvarlig megler bistås av

Nika Nasibi
Eiendomsmegler MNEF / Partner
nika.nasibi@aktiv.no
Tlf: 954 45 791

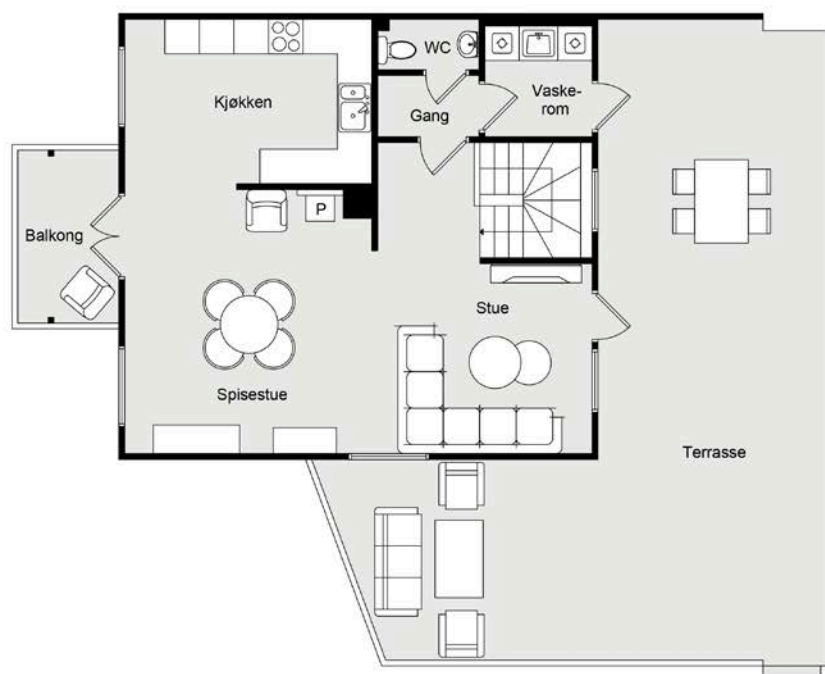
Oppdragstaker

Aktiv Arna & Åsane AS, organisasjonsnummer 826 756 802
Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna

Salgsoppgavedato

04.03.2026

Rymleheia 29 - 2. Etasje



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.











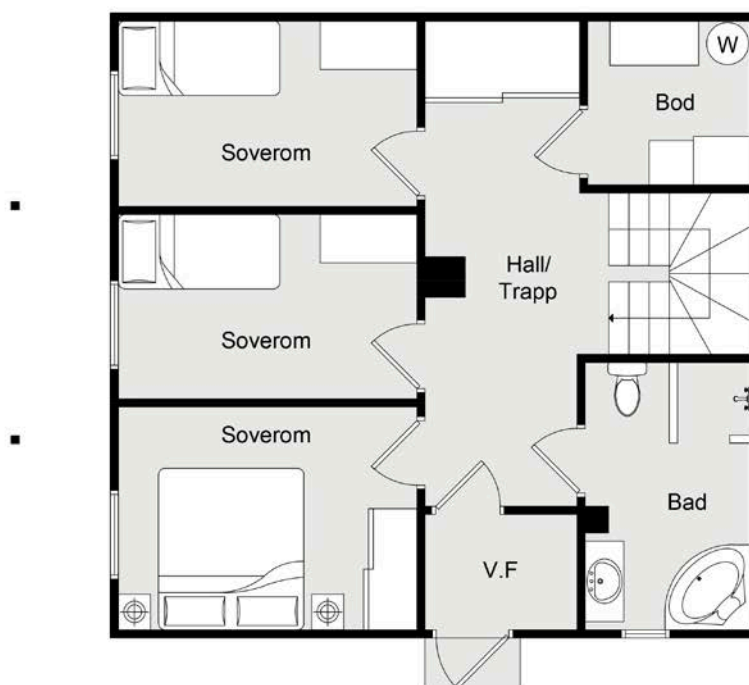








Rymleheia 29 - 1. Etasje



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.







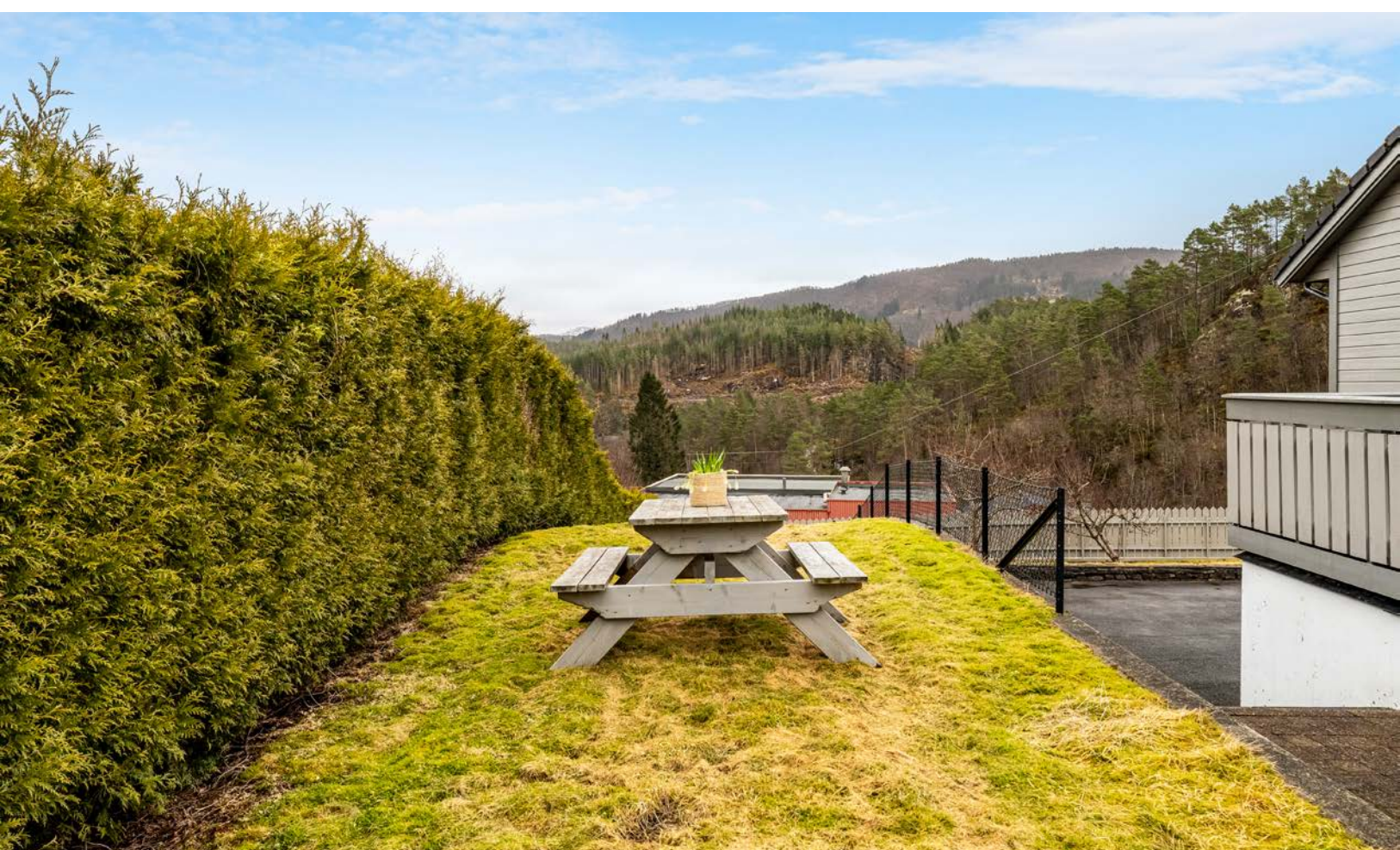
















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Rymleheia 29, 5282 LONEVÅG

 OSTERØY kommune

 gnr. 13, bnr. 202, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 11.02.2026

Rapportdato: 02.03.2026

Oppdragsnr.: 15943-2648

Referansenummer: ZQ1636

Autorisert foretak: Takst Vestland AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut-Anders Aase



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



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

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 • 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ

Bygningen er oppført i 2004.
Boligen skal derfor være oppført i henhold til bygningsloven fra 1985 og byggeforskrifter av 1. 7. 1997, samt byggeskikk og fagmessig utførelse i 2004.
(referansenivået for bygningen).

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

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

Tomannsbolig - Byggeår: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein. Tekkingen er kun sett fra bakken.
Takrenner og nedløp av plast.
Ytterveggene er oppført i isolert bindingsverk. Liggende trekledning.
Saltaks konstruksjon av takstoler, med sutaksplater og kaldt loft.
Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer.
Hvit profilert gatedør, med 3-lags glass i malte trekarmer.
Altan- og terrassedører med 2-lags glass i malte trekarmer.
Altan på 5 m², med utgang fra stue.
Treterrasse på 60 m², med utgang fra stue og vaskerom.
Natursteinstrapp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Laminat og fliser på gulver.
Malt panel på vegger.
Malte himlingsplater.
Trebjelkelag i etasjeskille. Betonggulv mot grunn. Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringsdagen.
Vedovn i stue.
Skorstein er oppført i lettbetong elementer.
Bad, hall og bod ligger delvis under terreng. Det er boret hull i yttervegg i hall, ved bad. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.
Malt og lakket tretrapp.
Loftstrapp med luke.
Formpressede fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom er fra byggeår.
Fliser på vegger og malte himlingsplater.
Fliser på gulv.
Elektrisk gulvvarme.
Klemring og membran er synlig i plasts lukene.
Bad med dusjnische, boblekar, servant, møbler og wc.
Mekanisk avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dør.
Det ble boret hull i under trapp, bak dusjkrok. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

Vaskerommet er fra byggeår.
Malt panel på vegger og malte himlingsplater.
Fliser på gulv.
Elektrisk gulvvarme.
Klemring og membran er synlig i plasts luk.
Vaskerom med stålkum, møbler og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dør.
Hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med profilerte hvite fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjø- og fryseskap.
Vannstoppventiler med gulvføler i benkeskap under vask.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Rommet har fliser på gulv, malte himlingsplater og malt panel på vegger.

Rommet er innredet med wc og søyle servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av rør-i-rør-utførelse.
Avløpsrør av plast.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Avtrekk fra våtrom og kjøkken og tilluft til oppholdsrom.
194 liters varmtvannstank, plassert i bod.
Automatsikringer, 11 kurser, overbelastningsvern og jordfeilbryter.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Isolert betongplate på sprengsteinsfylling.
Utvendig drenering er ikke kjent.
Mest sannsynlig er det selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.
Grunnmur i betong.
Støttemurer og hagemurer i betong og naturstein.
Asfalt og treterrasse rundt bygget. Fall på terreng under treterrassen er ikke kontrollert.
Utvendige vann- og avløpsrør er av plast, fra byggeår.

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

[Gå til side](#)

Utvendig trapp i naturstein.
Rekkverk på altan.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

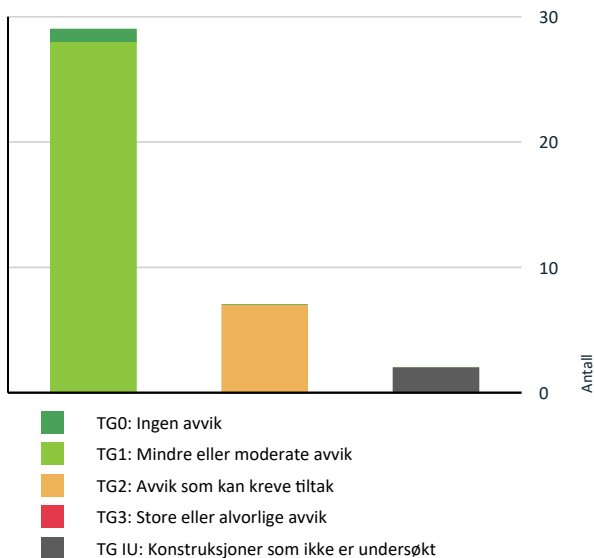
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

2004

Kommentar

Opplyst av eier

Anvendelse

Boligen er bebodd av eiere

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

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

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.

Veggkonstruksjon

Ytterveggene er oppført i isolert bindingsverk. Liggende trekledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltaks konstruksjon av takstoler, med sutaksplater og kaldt loft.

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



Vinduer

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer.

Dører

Hvit profilert gatedør, med 3-lags glass i malte trekarmer.
Altan- og terrassedører med 2-lags glass i malte trekarmer.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan på 5 m², med utgang fra stue.
Treterasse på 60 m², med utgang fra stue og vaskerom.

Utvendige trapper

Natursteinstrapp.

INNENDIG

Overflater

Laminat og fliser på gulver.
Malt panel på vegger.
Malte himlingsplater.

Tilstandsrapport

TG 1J Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskille. Betonggulv mot grunn.

Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringsdagen.

TG 1 Pipe og ildsted

Vedovn i stue.

Skorstein er oppført i lettbetong elementer.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bad, hall og bod ligger delvis under terreng.

Det er boret hull i yttervegg i hall, ved bad. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

TG 1 Innvendige trapper

Malt og lakket tretrapp.

Loftstrapp med luke.

TG 2 Innvendige dører

Formpressede fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Malingsavflassing på flere dører.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Det er ikke påkrevd med strakstiltak.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad/vaskerom er fra byggeår.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malte himlingsplater.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Elektrisk gulvvarme.

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 er for lite fall til 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. Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Klemring og membran er synlig i plastslukene.

Vurdering av avvik:

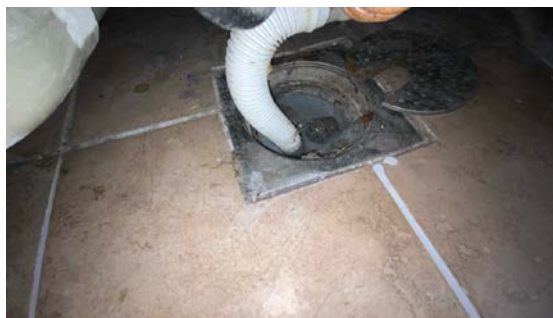
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Badet er ca 22 år gammelt.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke påkrevd med strakstiltak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for membranen.



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1. TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad med dusjnise, boblekar, servant, møbler og wc.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Boblekaret er deffekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det er ikke påkrevd med strakstiltak.

1. ETASJE > BAD

1. TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dør.

1. ETASJE > BAD

1. TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble boret hull i under trapp, bak dusjkrok. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.



2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra byggeår.

2. ETASJE > VASKEROM

1. TG 1 Overflater vegger og himling

Malt panel på vegger og malte himlingsplater.

2. ETASJE > VASKEROM

1. TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Elektrisk gulvvarme.

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 er for lite fall til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt.

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.

Våtrommet fungerer med dette avviket.

2. ETASJE > VASKEROM

1. TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Klemring og membran er synlig i plastsluk.

Vurdering av avvik:

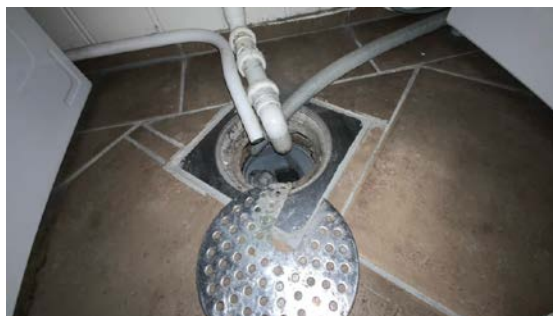
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membranen er ca 22 år gammelt.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke påkrevd med strakstiltak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for membranen.



2. ETASJE > VASKEROM

1. TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med stålkum, møbler og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dør.

2. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

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

Vegger bak installasjoner er mot nabo og mot yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

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

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte hvite fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap. Vannstoppventiler med gulvføler i benkeskap under vask.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Rommet har fliser på gulv, malte himlingsplater og malt panel på vegger.

Rommet er innredet med wc og søyle servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger av rør-i-rør-utførelse.

Det ble ikke registrert lekkasje i rørfordelerskap, men det er irr på noen endeplugger.

Rørfordelerskapet bør kontrolleres regelmessig.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Avtrekk fra våtrom og kjøkken og tilluft til oppholdsrom.

Vedlikehold:

Det er normalt to filtre i anlegget, et på innsuget og et på utblåsing. Filtrene anbefales å skiftes minst en gang i året.

TG 2 Varmtvannstank

194 liters varmtvannstank, plassert i bod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstank er ca 22 år gammel.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsgrad 2 er valgt da over halvparten av normal levetid er oppbrukt.

Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer, 11 kurser, overbelastningsvern og jordfeilbryter.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Inntak og sikringsskap

3. 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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Isolert betongplate på sprengsteinsfylling.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utvendig drenering er ikke kjent.

Mest sannsynlig er det selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong.

TG 1 Forstøtningsmur

Støttemurer og hagemurer i betong og naturstein.

TG 0 Terrengforhold

Asfalt og treterrasse rundt bygget.

Fall på terreng under treterrassen er ikke kontrollert.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Utvendig trapp i naturstein.

Rekkverk på altan.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Rekkverket på altan er under 90 cm høyt.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.

Dagens krav til høyde på rekkverk er 1 meter. Da bygget ble oppført var kravet 90 cm.

Det bør monteres rekkverk.

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

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

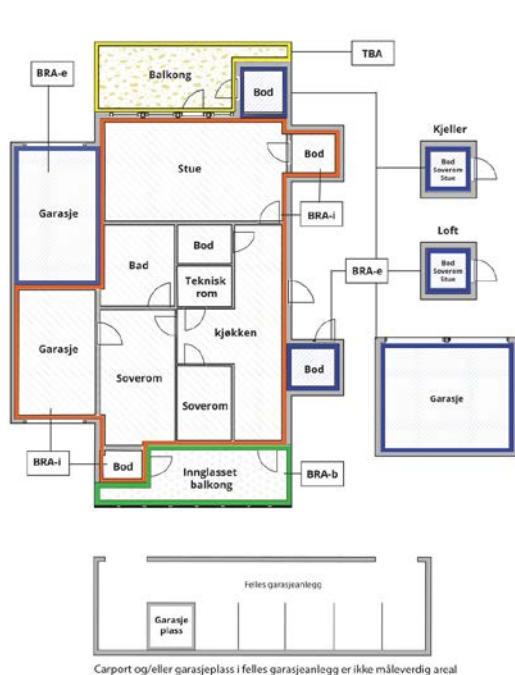
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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.

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	59			59	
2. etasje	61			61	65
SUM	120				65
SUM BRA	120				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, hall m/trapp, bad, 3 soverom, bod		
2. etasje	Stue/kjøkken, gang, vaskerom, toalettrom		

Kommentar

Nettoareal for rommene:

Vindfang 2,1 m²

Hall m/trapp 15,8 m²

Bad 7,2 m²

Bod 3,9 m²

Soverom 10,1 m², 8,5 m² og 8,4 m²

2. etasje:

Stue m/trapp 40,1 m²

Kjøkkendel 12 m²

Gang 1,7 m²

Vaskerom 3,6 m²

Toalettrom 1,5 m²

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2026	Knut-Anders Aase	Takstingeniør
	Erlend Solberg Seilen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4630 OSTERØY	13	202		2	1011.8 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Rymleheia 29

Hjemmelshaver

Seilen Annike Solberg, Seilen Erlend Solberg

Kommentar

Arealet er felles for sameiet.

Eierandel

1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et boligfelt like ovenfor Lonevåg sentrum.

Gangavstand til Lonevåg barnehage, Osterøy Ungdomsskule, Osterøy Videregående skule, handlesenter, samt idrettsanlegg og idrettshall.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann. Privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp. Privat stikkledning.

Om tomten

Opparbeidet og beplantet fellesareal.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.02.2026		Gjennomgått	7	Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	10.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.03.2026	
2	02.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Annike Solberg Seilen

Erlend Solberg Seilen

Boligen

Rymleheia 29

5282 Lonevåg

4630-13/202/0/2

- ♦ Boligen ble kjøpt 2016
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt nye fuger på badegulv og i dusj

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Ved veldig mye nedbør kommer det litt vann som renner ned langs veggen i carporten ca midt på veggen. Dette har aldri utgjort et problem for oss.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Det hender vi ser en og annen sølvkre på hovedbadet, viss vi har hatt høy varme på varmekablene. Sporadisk på vinterstid

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Rørlegger vest as

Beskrivelse av arbeidet: Montering av rør, avløp og vask/oppvaskmaskin i forbindelse med nytt kjøkken

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny vask med skap på badet

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Viftemotor i ventilasjonsanlegget har en ulyd. Denne har vært der siden før vi flyttet inn.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Enkon

Beskrivelse av arbeidet: Rens av alle avsugsventiler og agregat på ventilasjonssystemet

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Thunestvedt

Beskrivelse av arbeidet: La opp ny kurs på kjøkkenet til steikeovn og mikro i høyskap

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Utskiftning av spotter i tak (stue, kjøkken, bad). Utskiftning av lysbrytere og dimmer (stue, kjøkken, gang, bad). Byttet termostat til varmekabler på badet. Byttet ut taklamper i gangen. Ingen endring i kurs er gjort, alt er montert likt som tidligere utstyr.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut alle stikkontakter i stue. Hengt opp ny taklampe i gang oppe, på ett soverom og i innendørs bod. Eltilsyn er gjort i etterkant av alt arbeidet (januar 2026)

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

2016/2017. Ikke påvist radon

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Gjort nå nylig i forbindelse med å klargjøre boligen for salg

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**



Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Beskrevet tidligere

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune KNR GNR BNR FNR SNR
Osterøy 4630 - 13 / 202 / 0 / 2



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

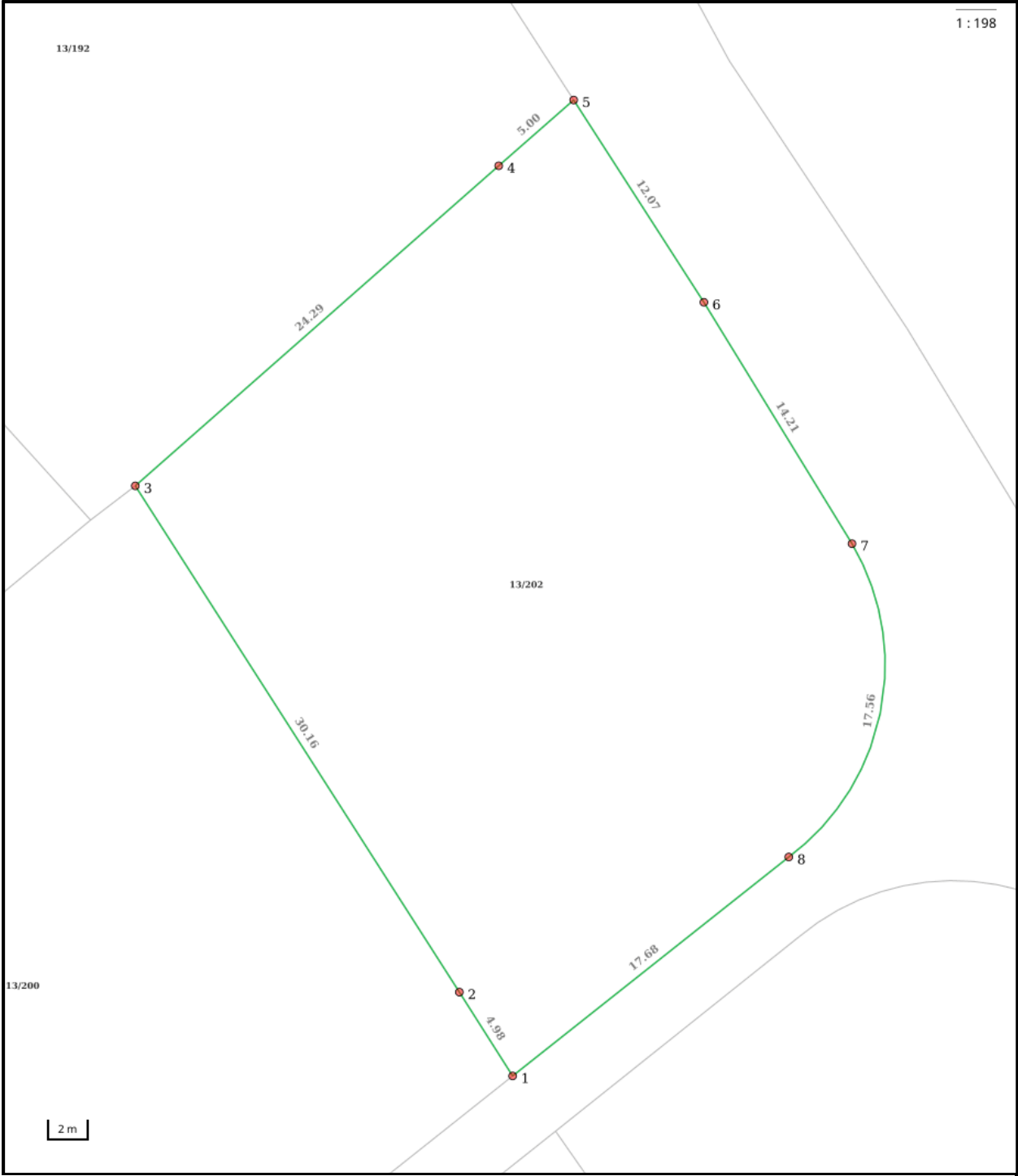
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



- Nøyaktighet (standardavvik)
- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

- Hjelpelinjer
- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| == Veikant | Punktfeste |

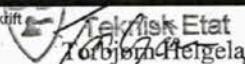
- Symboler
- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

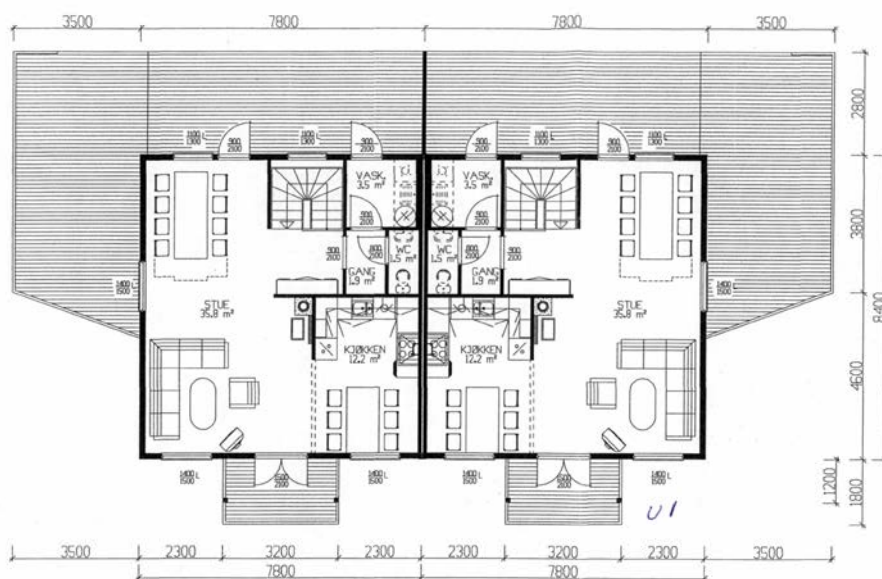
Areal og koordinater**Areal:** 1 011,80m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 714 305,29	308 672,32	4,98m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 714 309,23	308 669,27	30,16m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 714 333,05	308 650,77	24,29m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 714 350,71	308 667,45	5,00m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 714 354,34	308 670,89	12,07m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 714 344,83	308 678,33	14,21m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 714 333,44	308 686,83	17,56m	Terrengmålt: Totalstasjon	14	12,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 714 317,50	308 685,11	17,68m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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

Kommune Osterøy kommune Teknisk forvaltning 5282 Lonevåg Tlf. 56192100 Telefaks 56192101		Ferdigattest etter plan og bygningslova (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1	
Ansvarleg saksj (namn, adresse) Byggmester Alf R. Mjelde AS 5286 Haus		Tiltakshavar (namn, adresse) Byggmester Alf R. Mjelde AS 5286 Haus	
Ferdigattest er gitt for			
Eigedom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr
Rymleheia tomt 6	13	202	
Spesifikasjon Kva slag bygg/tiltak Rekkehus			
Vedtak gjort av Osterøy kommune, Teknisk forvaltning		Vedtak dato 01.03.2004	Saksnr 072/04
Dato sluttkontroll 06.01.2005	Kontrollansvarleg Bjarte Mjelde		
Merknader	Kontrollansvarleg for utføringa har sørgt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova.		
	Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for (jf pbl § 93). Bruksendring krev særskilt løyve (jf pbl § 93).		
Ferdigattest utsteda på grunnlag av innkomne kontrollerklæringar.			
Underskrift			
Stad Lonevåg	Dato 22.02.2005	Stempel/underskrift  Teknisk Etat Forbørn Helgeland	
Kopi sendt til			
Funksjon	Namn	Adresse	
Funksjon	Namn	Adresse	
Funksjon	Namn	Adresse	
Funksjon	Namn	Adresse	
Funksjon	Namn	Adresse	
Funksjon	Namn	Adresse	
Funksjon	Namn	Adresse	



HOVEDPLAN 60.6m² BRA PR. LEILIGHET

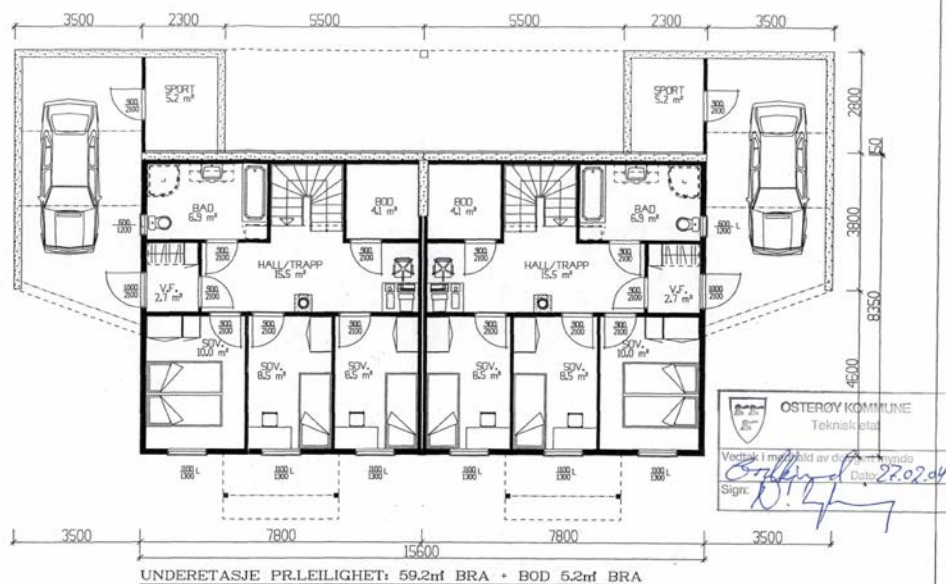


Det må søkes dispensasjon fra forskriftens krav til lysareal på sov 10.0m² og sov 8.5m².

PR. LEILIGHET	
GRUNNFLATE (M²)	72.0
BEBYGD AREAL (M²)	103.1

Tiltakshaver: Byggm. Alf R. Mjelde AS		DATO 03.02.04 mfu	
Leverandør: Byggm. Alf R. Mjelde AS		REV.1	
HUSTYPE: Rekkehus PLAN		REV.2	
Byggesessens adresse		REV.3	
Rymleheia tomt nr.6		SKALA 1:100	
Gnr. 13	Bjvnr. 202	ER TEGNING KONTROLLERT I H.T. SJEKKELISTER ?	Ja
VestlandsHusgruppens arkitektkontor - 6018 Alesund - Tlf. 70 17 89 00		Tegningens 501	
TEGNINGEN PÅ TREKKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED TILTAK SOM VESTLANDSHUS IKKE MEDVIRKER I		Prosjekt 311a	

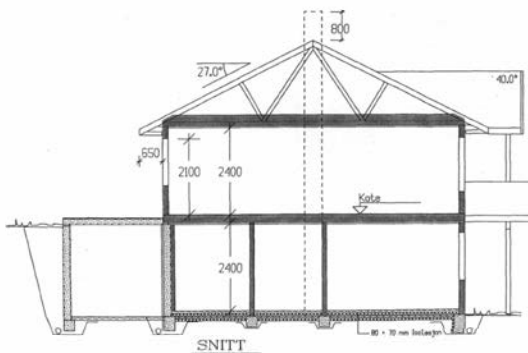
E7



UNDERETASJE PRLEILIGHET: 59.2m² BRA + BOD 5.2m² BRA

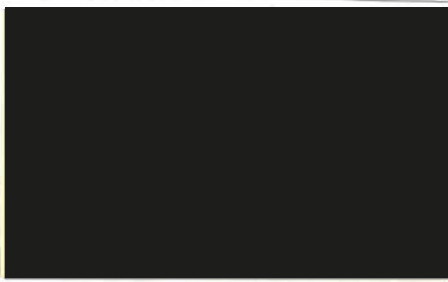
OSTEROY KOMMUNE
Teknisk seksjon
Vedtatt i møtehold av dat. 27.02.04
Sign: [Signature]

OSTEROY KOMMUNE
Sekretariatet
Dato: 27.2.2004
Jern nr: 2004000344
Arkiv nr: 2004002673



Tillakshaver: Byggm. Alf R. Mjelde AS			
Leverandør: Byggm. Alf R. Mjelde AS			
HUSTYPE: Rekkehus	PLAN / SNITT		
Byggplassens adresse:		DATO: 03.02.04 mth	Rev:
Rymleheia tomt nr 6		REV.1	TRYGGE HJEM
Gnr. 13	Bru. 202	REV.2	Teiginger: 504
ER TEIINGEN KONTROLLERT I H.T. SJEKKELISTER ?		REV.3	Prosjekt: 311a
Ja		SKALA: 1:100	
VestlandsHusgruppens arkitektkontor - 6018 Alesund - Tlf. 70 17 89 00			
TEIINGEN PÅ HVEREN HET ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED TILTAKE SOM VESTLANDSHUS BØE REBYGGER L			

E3



OSTEROY KOMMUNE	
Teknisk etat	
Vedtak / godkald av /ologert mynde	Dato: 22.02.04
Sign: <i>[Signature]</i>	



OSTEROY KOMMUNE	
Sekretariatet	
Dato: 21.2.2004	Oppgave: 20040003747
Arkiv: 2004002673	

Tiltakshaver: Byggm. Alf R. Mjelde AS			
TYPE Rekkehus		PERSPEKTIV 3	
Byggherrens adresse		Gr. 13	Bor. 202
Rymleheia tomt nr.6		ARK NR. 505	PRO. NR. 311a
Vestlandsflusgruppens arkitektkontor-6018 Alesund-Tlf. 70 17 89 00			

E4



Fasade mot nord-øst

OSTEROY KOMMUNE Teknisk etat	
Vedtatt i rådhuset av Byggesak nr. 202/04	Dato: 22.02.04
Sign: <i>[Signature]</i>	



Fasade mot nord-vest

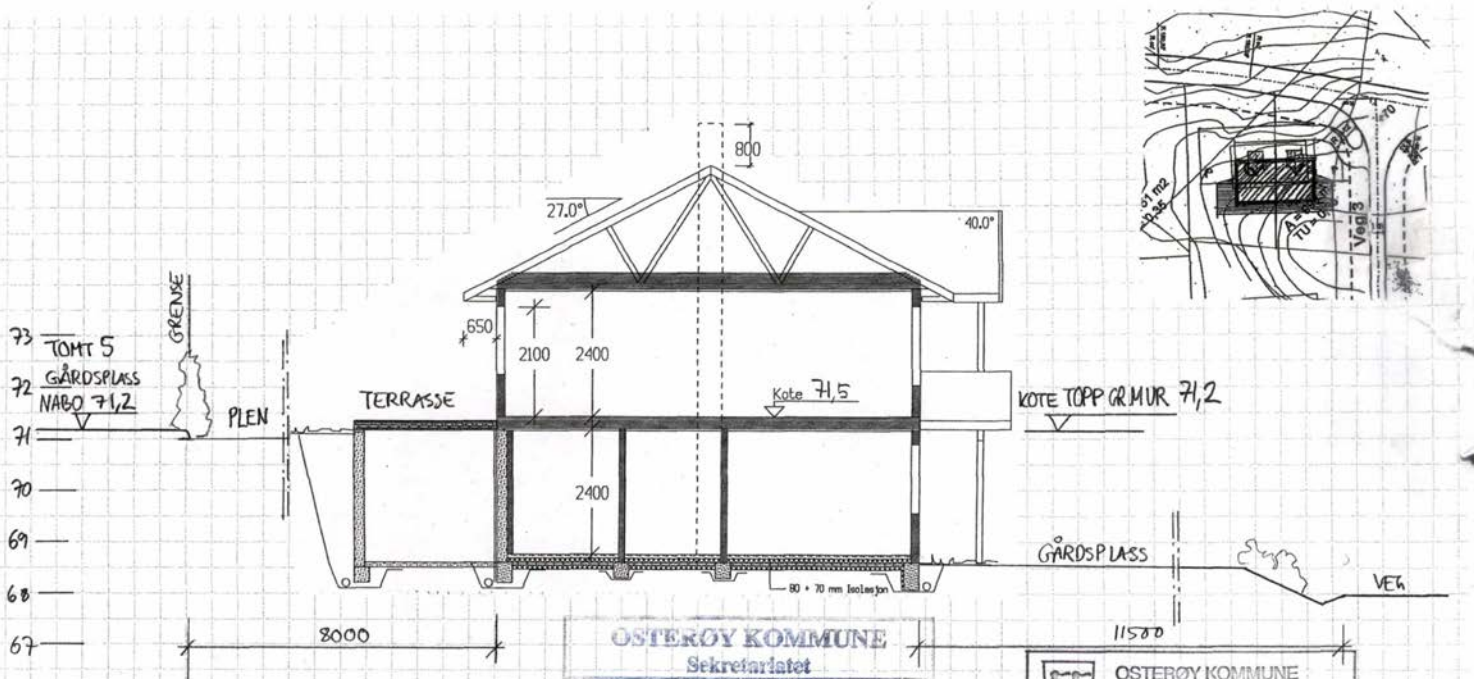
OSTEROY KOMMUNE Saksbehandler	
Dato: 24.3.2004	Byggesak nr. 202/04
Arkiv: 2004000374	
2004003673	

Ferdig planert terreng
 Bak / under terreng
 Eksisterende terreng

UTFORMING AV TILTAK BEKREFTES FOREVIST				
Nabo.nr.	Gnr.	Bnr.	Dato	Sign.
Nabo.nr.	Gnr.	Bnr.	Dato	Sign.
Nabo.nr.	Gnr.	Bnr.	Dato	Sign.
Nabo.nr.	Gnr.	Bnr.	Dato	Sign.

Tillakshaver: Byggm. Alf R. Mjelde AS		DATO 03.02.04 mbl	
Leverandør: Byggm. Alf R. Mjelde AS		REV.1	
HUSTYPE: Rekkehus	FASADER 1/2	REV.2	
Byggesplassens adresse:		REV.3	
Rymleheia tomr nr.6		SKALA 1:100	
Gnr. 13	Bnr. 202	ER TEGNING KONTROLLERT	Ja
I H.T. BYGGEKLOSTER ?		DATA DESIGN SYSTEM	
Vestlandshusgruppens arkitektkontor - 6018 Alesund - Tlf. 70 17 89 00			
TILBUDEN PÅ DRAGEN DELT ELLER DELVIS KØBES ELLER BENYTTES VED TILTA SOM VESTLANDSHUS GR. MEDVIRKEN L			

TRYGGE HUEN
Tegning: 502
Prosjekt: 311a



OSTERØY KOMMUNE	
Sekretariatet	
Dato: 24.7.2004	Signert: Byggesak
Ark.nr.: 2004/000374	Kommune: 13/202
Prosj.nr.: 2004/000373	Prosjekt: 13/202

OSTERØY KOMMUNE	
Teknisk etat	
Vedtatt i møtehold av delegert myndig	Dato: 16.02.04
Sign: [Signature]	

Snitt gjennom tomt med høydeangivelse 1:100
 Tiltakshaver: Rymleheia tomt 6, Byggm. Alf R. Mjelde AS
 Byggeplass: Rymleheia tomt 6
 Kommune: Osterøy kommune
 Gnr/Bnr: 13/202

16.02.04 OA

02



OSTEROY KOMMUNE
Teknisk etat

Vedtak i regjeringens avdeling for regjering
Dato: 22.2.2004
Sign: [Signature]

OSTEROY KOMMUNE
Sekretariatet

Dato: 24.2.2004
Ark.no: 200400374
Ark.no: 2004002673

Tiltakshaver: Byggm. Alf R. Mjelde AS			
TYPE	Rekkehus	PERSPEKTIV 2	
Byggherrens adresse		Lr.	Ark. NR. 507
Rymisheia tmt nr 8		13	202 PRO. NR. 311a
VestlandsHusgruppens arkitektkontor - 6018 Alesund - Tlf. 70 17 89 00			





OSTEROY KOMMUNE	
Teknisk etat	
Vedtak i sakshald av delegert mynd	Dato: 27.02.04
Sign: <i>D. Lysing</i>	

OSTEROY KOMMUNE	
Sekretariatet	
Dato: 27.02.04	Saksnr: Byggesak
Jørg.no: 2004000374-7	Ark.no: 1
Prosj.no: 2004000374-7	

Tiltakshaver: Byggm. Alf R. Mjelde AS			
TYPE	Rekkehus	PERSPEKTIV 1	
Byggesaks adresse	Ark. Nr.	ARK NR.	508
Rymleheia tomt nr 6	13	202	PRO. NR. 311a
VestlandsHusgruppens arkitektkontor-6018 Ålesund-Tlf. 70 17 89 00			



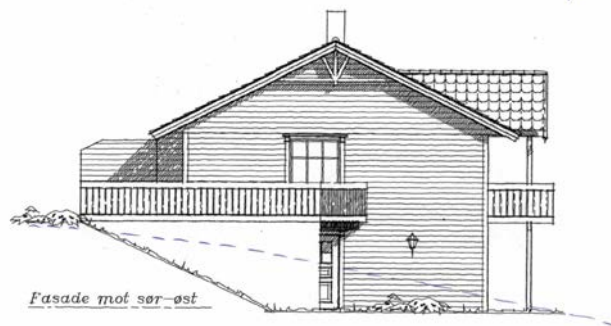
ES



Fasade mot sør-vest

OSTEROY KOMMUNE
Sekretariatet
24.2.2004 Byggsak
2004003741
20040203

OSTEROY KOMMUNE
Teknisk etat
Vedtatt i rådssal med delegert mynd
Sign: *[Signature]* Dato: 22.02.04



Fasade mot sør-øst

Tiltakshaver: Byggm. Alf R. Mjelde AS				 VESTLANDHUS TEGNINGS NR. 503 PROSJEKT 311a
Leverandør: Byggm. Alf R. Mjelde AS				
HUSTYPE: Rekkehus		FASADER 2/2		
Byggesloppsens adresse: Rymleheia tomt nr.6				
Gr. 13	Br. 202	ER TEGNING KONTROLLERT I H.T. SJEKKELISTER ?	Ja	DATO 03.02.04 mhu REV.1 REV.2 REV.3 SKALA 1 : 100 DATA DESIGN SYSTEM
VestlandsHusgruppens arkitektkontor - 6018 Alesund - Tlf. 70 17 89 00				
TEGNINGEN MA HVISKEN HELT ELLER DELVIS KØPERES ELLER BENYTTES VED TILTAK SOM VESTLANDHUS BOKK HENVENDER L				

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST

 Begjæring¹⁾ om

Byggm. Alf R. Mjelde AS

15 OKT. 2004

☒ oppdeling i eierseksjoner
☐ reseksjonering

5286 Haus

NORDHORDLAND TINGRETT

DAGBOKNR.: 9182

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1253	Osterøy kommune	13	202		

2. Hjemmelshaver(e)

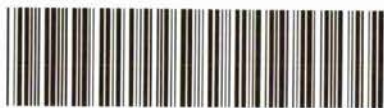
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer 2)	Navn	Ideell andel 3)
977071003	Byggm. Alf R. Mjelde AS	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	1		13				25				37			
2	B	1		14				26				38			
3				15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:				2				= nevner:				2			

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.


 Doknr. 9182 Tinglyst: 15.10.2004 Emb. 051
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato: 19/8-04 Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er): Bjørta Mjelde, Kjetil Mjelde

Nr. 703034E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998

Side 1 av 3



Generklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv

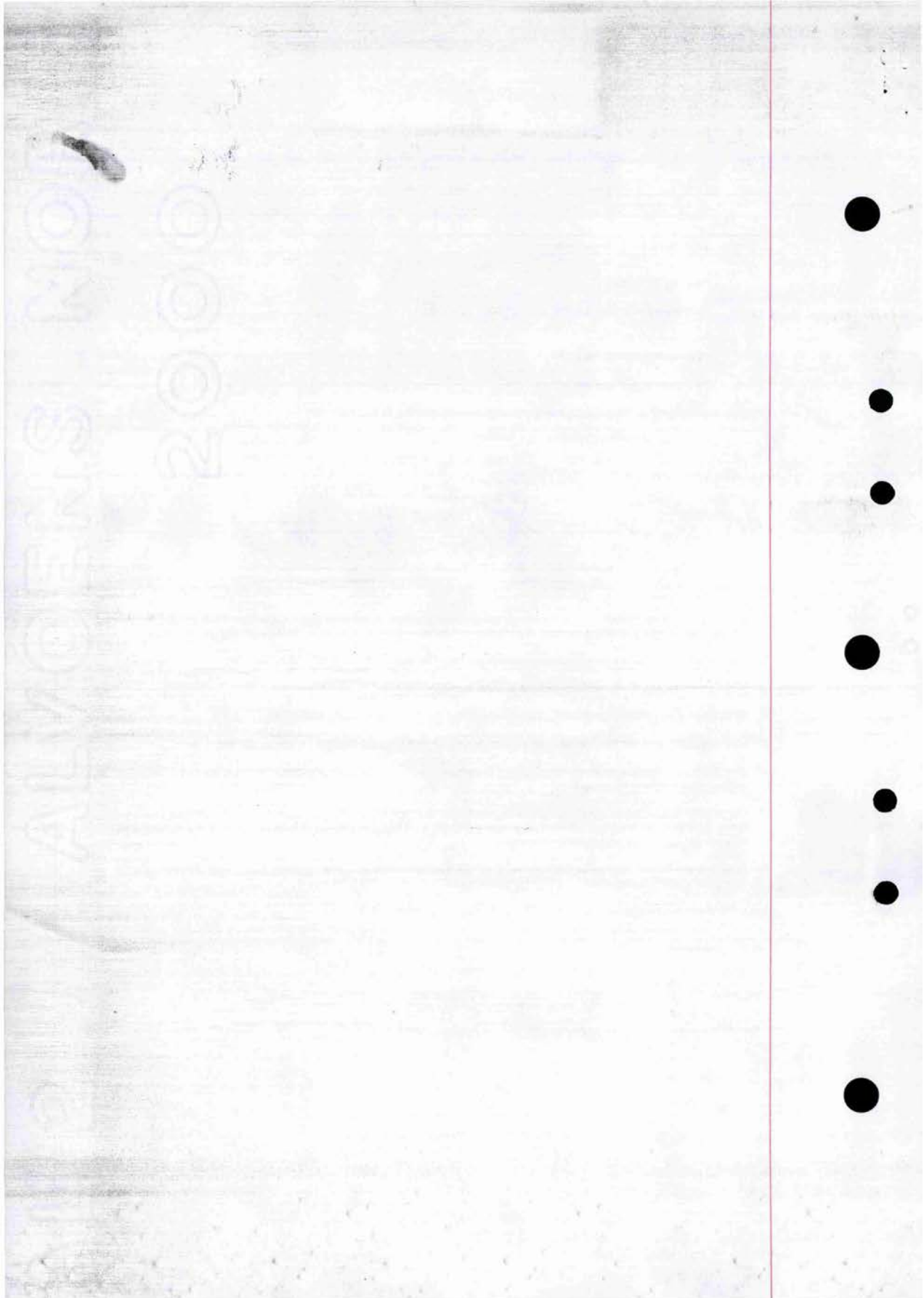
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

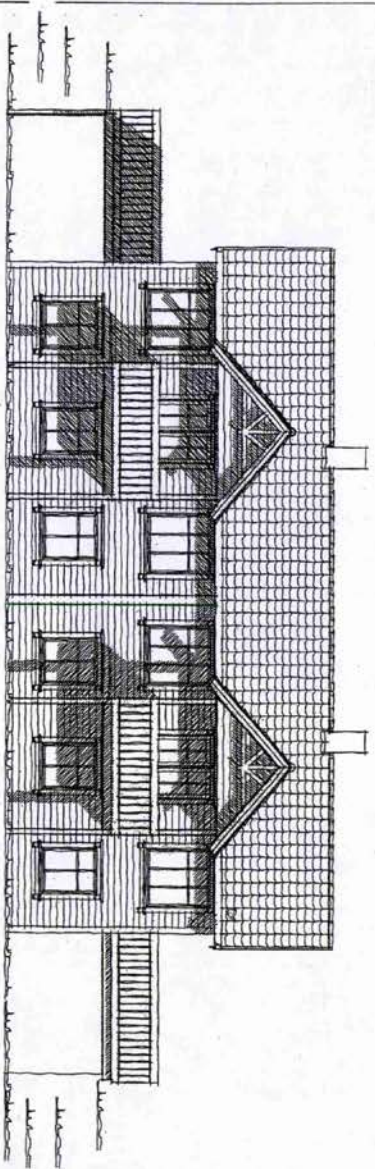
- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato Haus 19/8-04	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) Bjarte Hjelde BYGGMESTER ALF R. HJELDE AS 5285 HAUGS TLF: 56 39 00 38	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
----------------------------	--	--

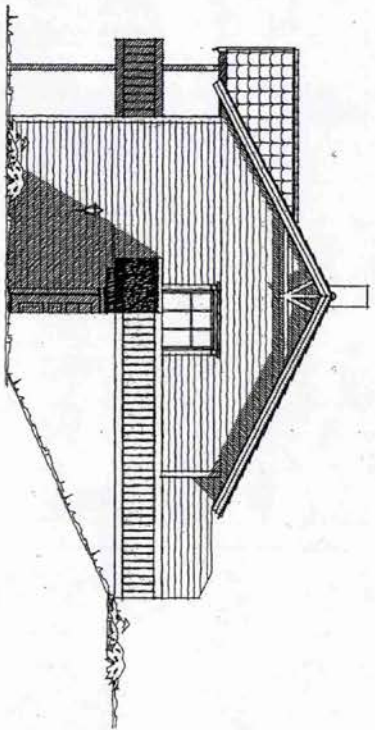
8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering ⁸⁾				
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiendmet har samtykket til reseksjonering (§ 30)				
Sted, dato			Underskrift	
9. Kommunens tillatelse til seksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☒ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr	Bnr	Festenr	Snr	kommune
13	202			Osterøy kommune
Dato		Stempel og underskrift		
15/8-04		 OSTERØY KOMMUNE Teknisk Etat <i>Torbjørn Helgeland</i>		
Noter: 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiendmets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.				
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.				
Dato		Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)		
19/8-04		<i>Børge Helgeland</i> <i>Kjell Helgeland</i>		





Fasade mot nord-øst

①



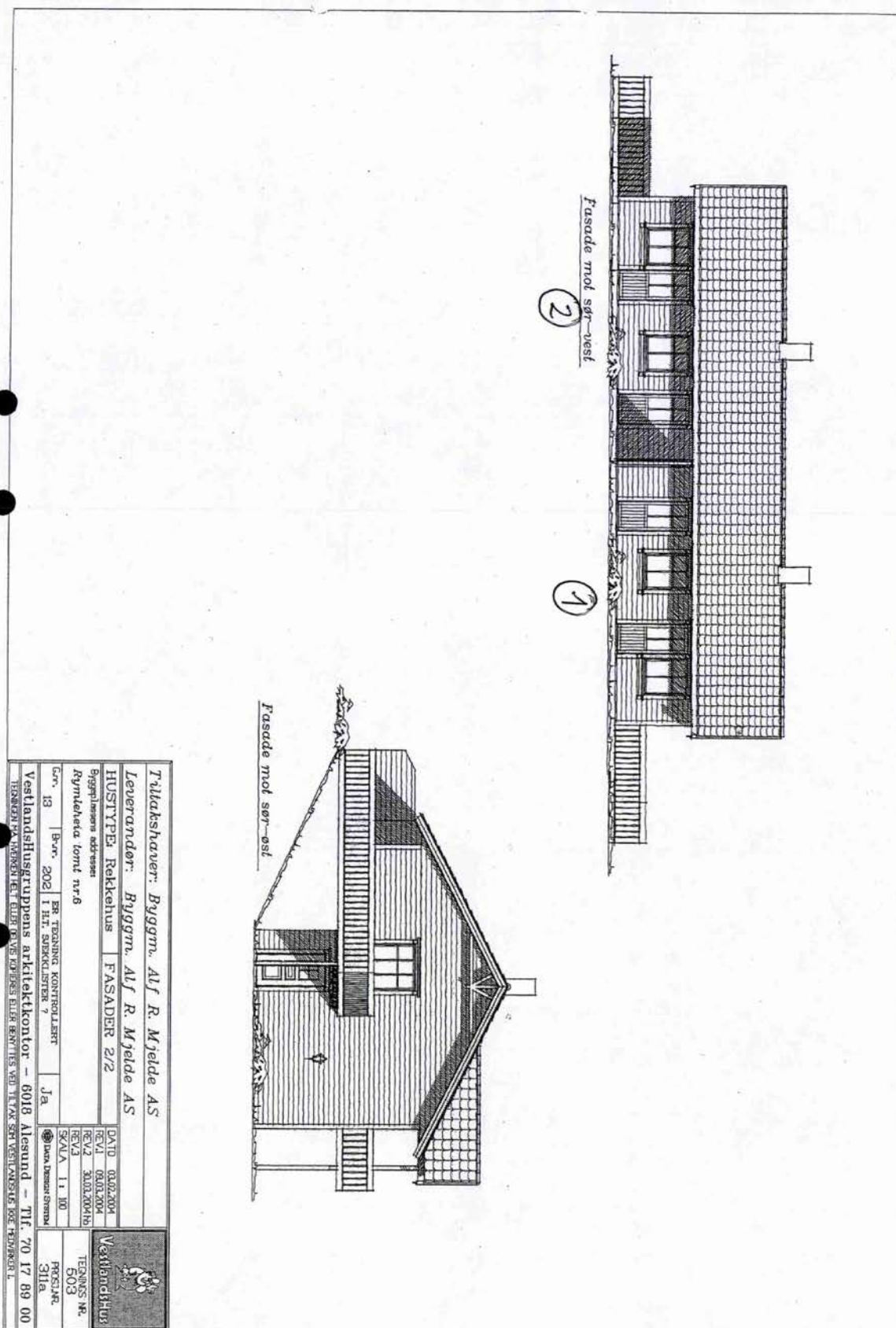
Fasade mot nord-vest

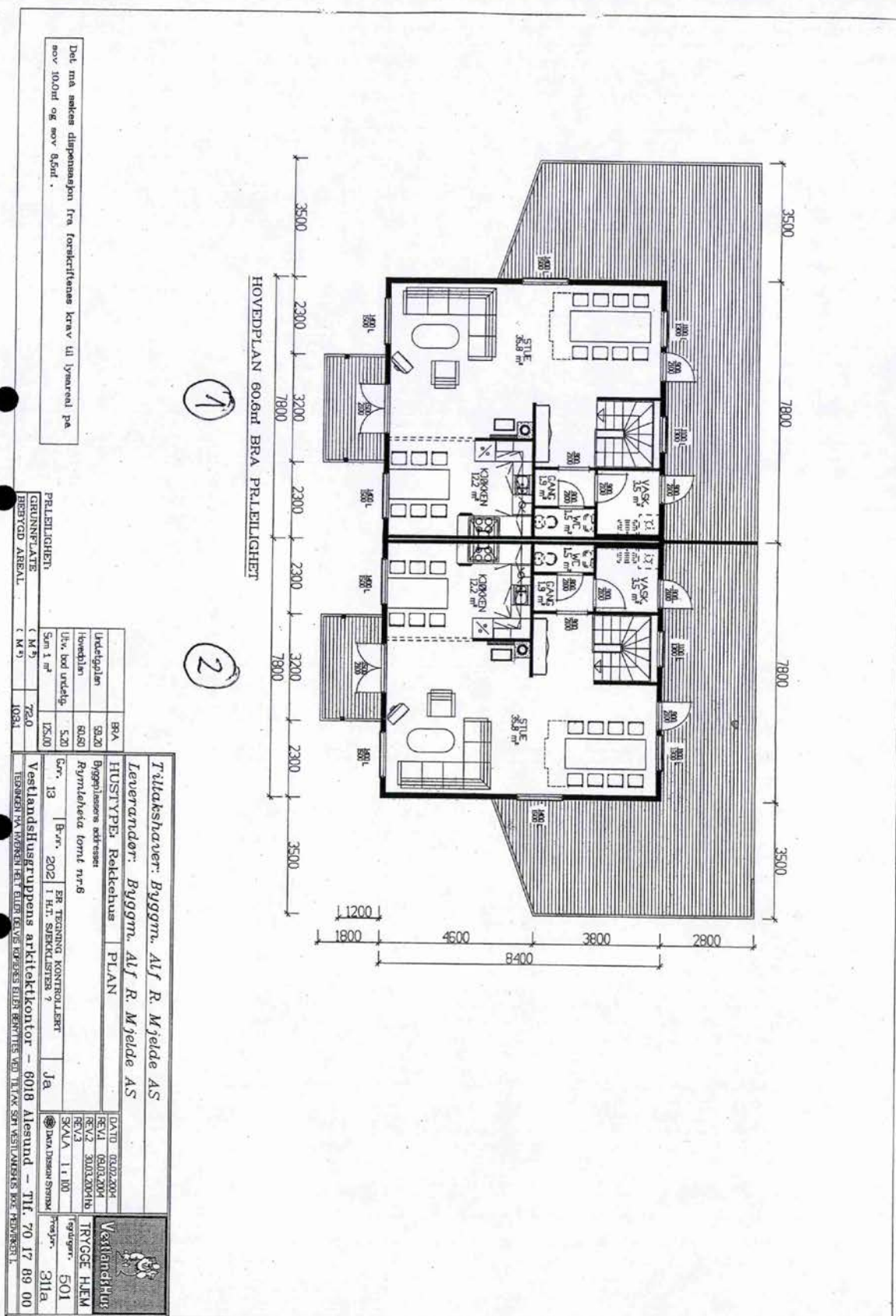
②

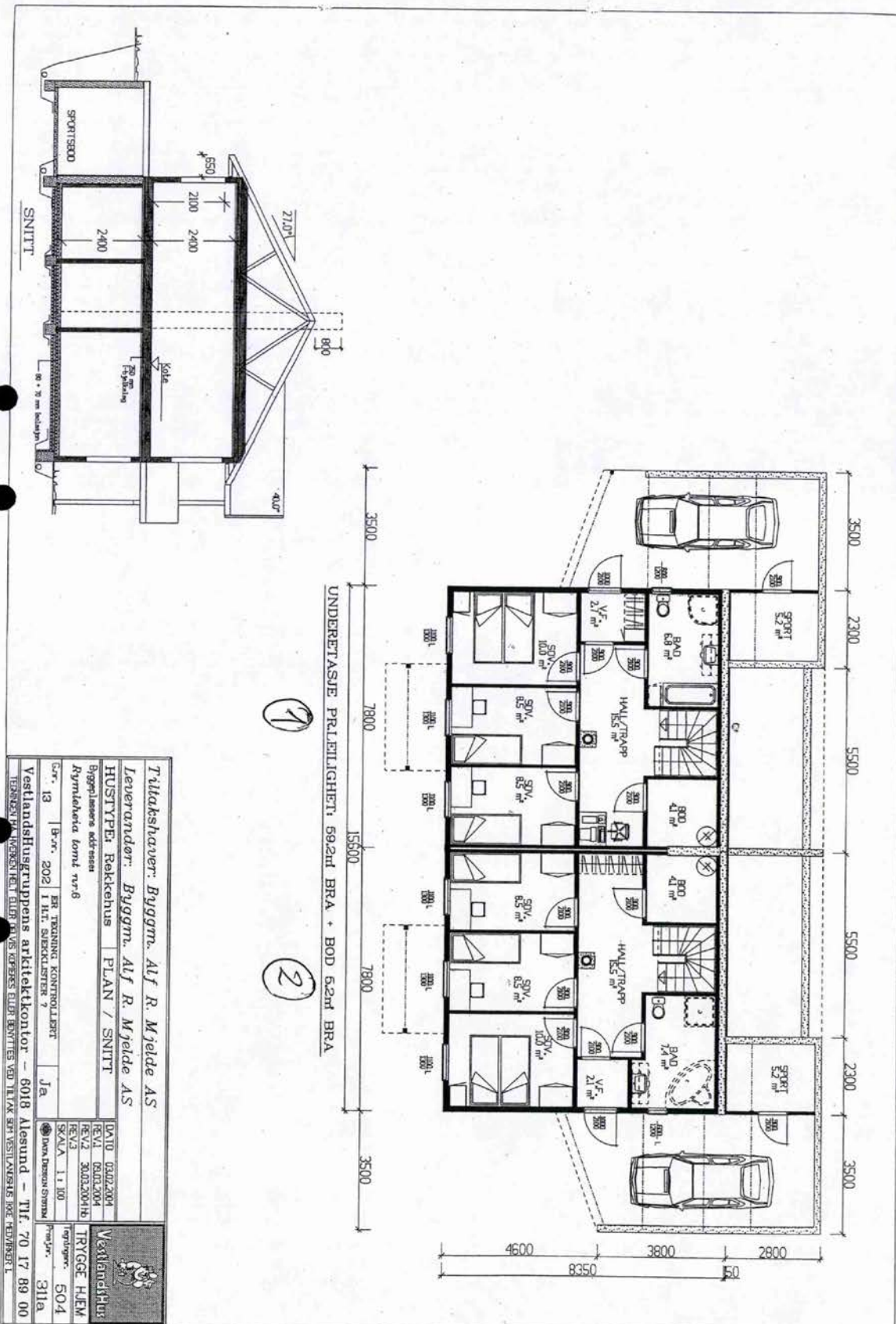
UTFORMING AV TILTAK BEKREFTES FOREVIST

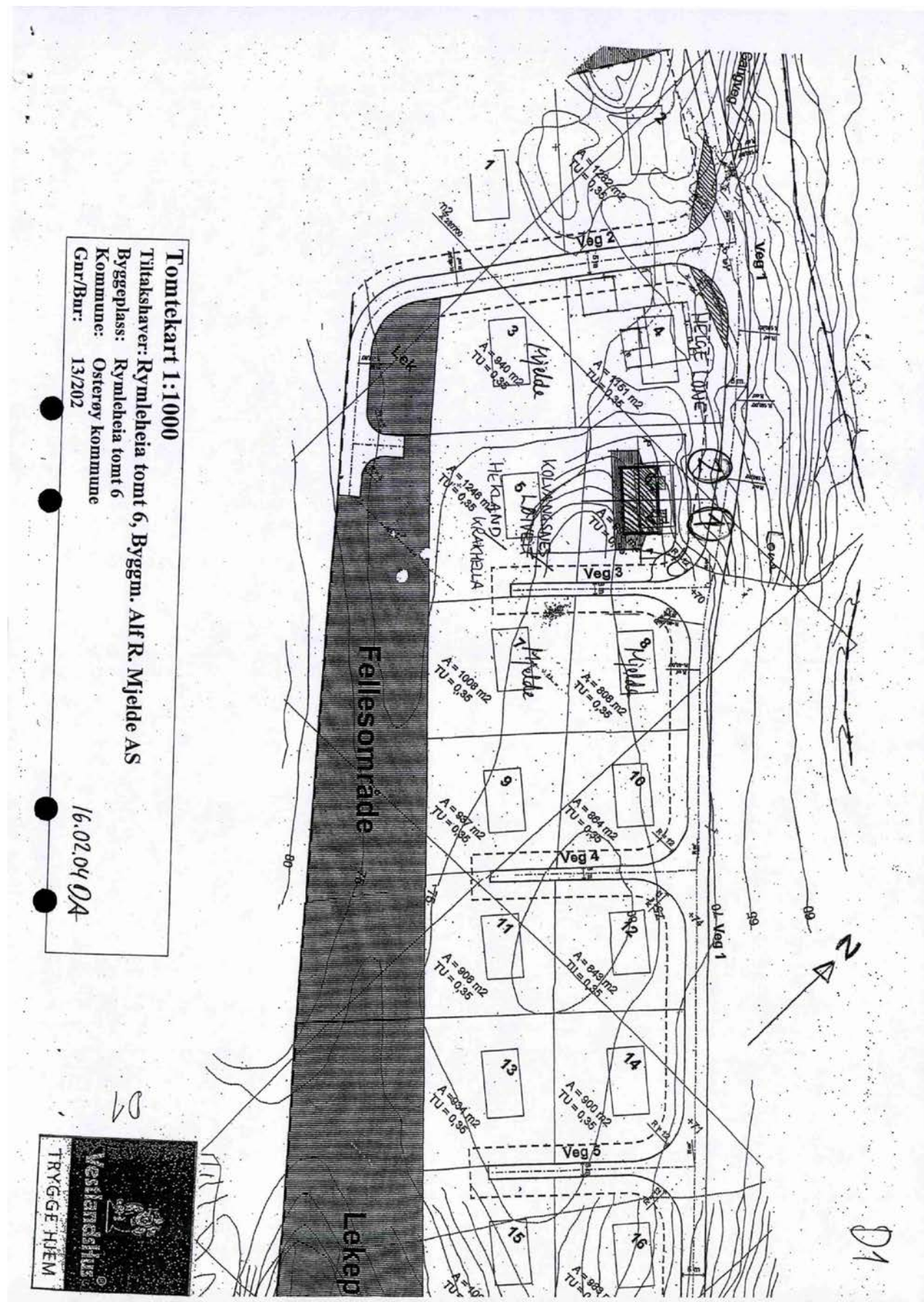
Nabonr.	Car.	By-kr.	Oslo	Sogn
Nabonr.	Car.	By-kr.	Oslo	Sogn
Nabonr.	Car.	By-kr.	Oslo	Sogn
Nabonr.	Car.	By-kr.	Oslo	Sogn

Tiltakshaver: Byggn. Alf R. Mykle AS		Leverandør: Byggn. Alf R. Mykle AS	
HUSSTYPER: Rekkehus		FASADER 1/2	
Byggesaksnummer: 2021-1-111		Rymteplaner: 1:100	
13		ER TEKNISK KONTROLLERT	
2021-1-111		J	
Vestlandshusgrupps arkitektkontor - 6018 Ålesund - Tlf. 70 17 89 00		Vestlandshus	
13		TRYCK: HLEM	
502		311a	









Nabolagsprofil

Rymleheia 29 - Nabolaget Lonevåg - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Hatland skulesenter Linje 900, 901, 902, 910, 911	6 min 0.5 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	22 min 19.8 km
Bergen Flesland	50 min

Skoler

Lonevåg skule (1-7 kl.) 220 elever, 14 klasser	5 min 0.4 km
Osterøy ungdomsskule (8-10 kl.) 241 elever, 18 klasser	7 min 0.6 km
Osterøy vidaregåande skule 123 elever, 9 klasser	7 min 0.6 km

Ladepunkt for el-bil

Osterøy VGS - Vestland fylkeskomm...	4 min
Rådhuset	10 min

«Nydelig natur. Stille og rolig. Greie naboer. Kort vei til fjell og vann.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

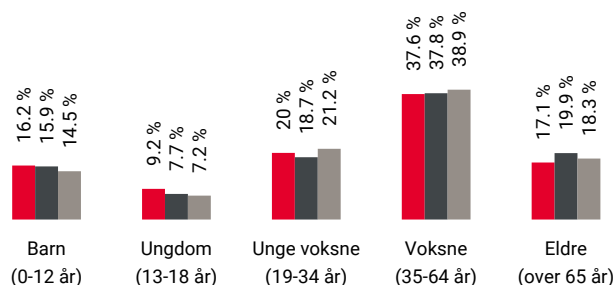
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lonevåg	1 320	586
Osterøy kommune	8 131	3 758
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lonevåg barnehage (1-5 år) 117 barn	10 min 0.8 km
Hauge barnehage (1-5 år) 76 barn	8 min 5.9 km
Osterøy Gårds og friluftsbarnhage (0-... 38 barn	11 min 7.1 km

Dagligvare

Coop Extra Lonevåg Post i butikk, PostNord	16 min 1.4 km
Rema 1000 Lonevåg	18 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 90/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100

Sport

	Osterøy stadion	7 min	
	Aktivitetshall, fotball, friidrett	0.6 km	
	Osterøyhallen fleirbrukshall	12 min	
	Aktivitetshall	1.1 km	
	MOVA Osterøy	18 min	

Boligmasse



■ 78% enebolig
■ 7% rekkehus
■ 15% annet

Varer/Tjenester



Osterøy Senter

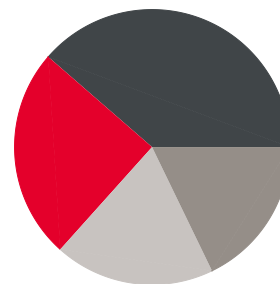
18 min



Apotek 1 Lonevåg

17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 25% i barnehagealder
■ 39% 6-12 år
■ 18% 13-15 år
■ 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



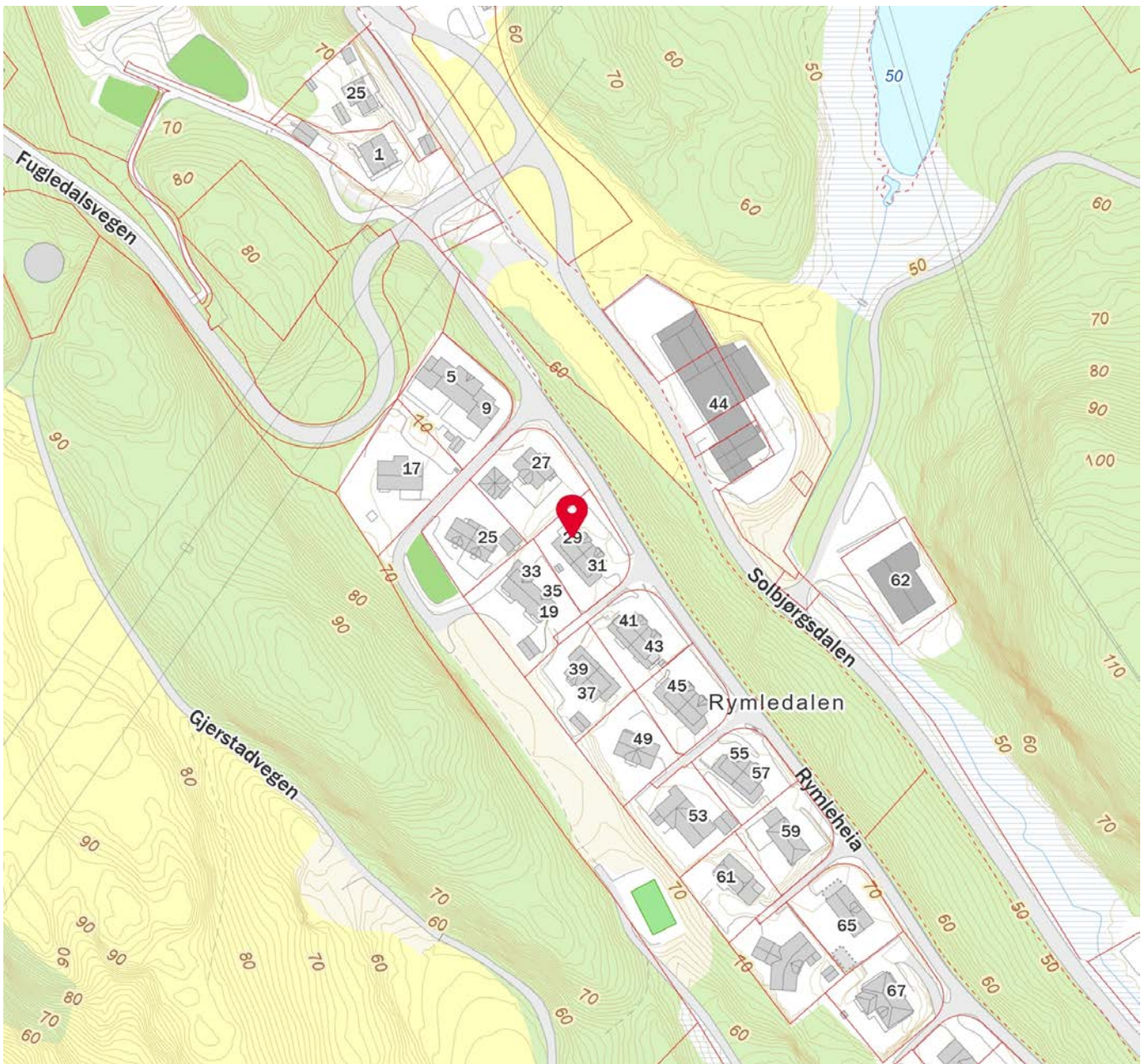
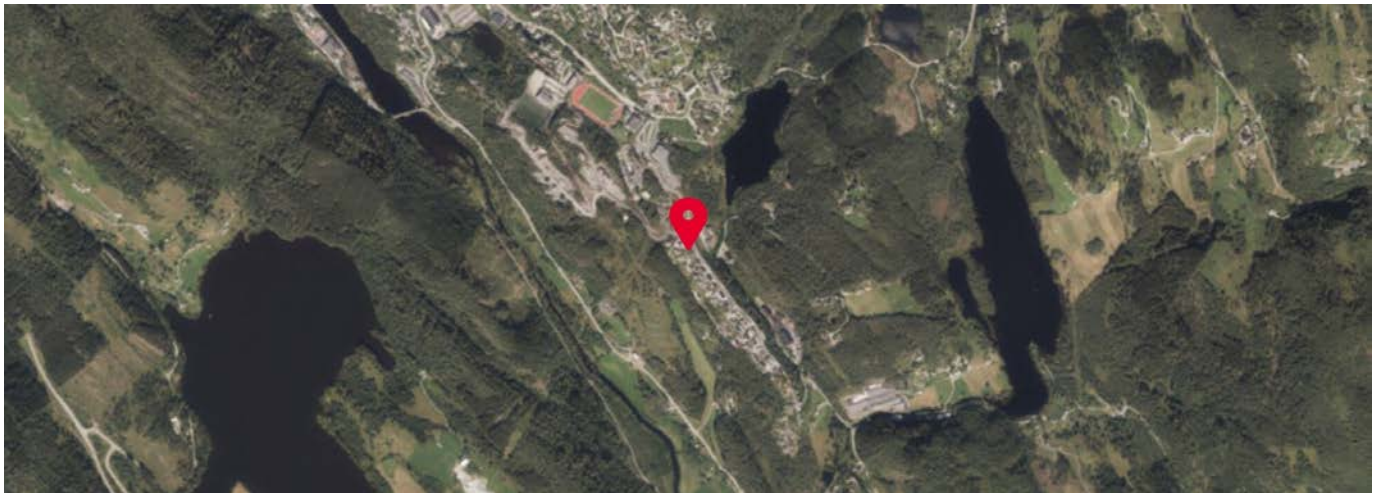
0%

43%

■ Lonevåg
■ Osterøy kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Rymleheia 29
5282 LONEVÅG**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nika Nasibi**Telefon:** 954 45 791
E-post: nika.nasibi@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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 viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre