

VELKOMMEN TIL

RAMDALEN 26 5420 RUBBESTADNESET

Meget tiltalende enebolig med flott og solrik uteområde i barnevennlig nabolag

Velkommen til Ramsdalen 26, en ideell bolig for familier, beliggende i det attraktive og barnevennlige området Rubbestadneset. Her finner du alt du trenger innen gangavstand, inkludert barneskole, barnehage, idrettsanlegg og sentrum.

Eiendommen har en velstelt tomt med stor platting, utekjøkken og jacuzzi. Uteområdet har også lekehytte og trampoline til barna. Boligen har dobbel garasje, samt en flott natursteinsmur med stakittgjerde som pryder fronten av eiendommen.

Boligen er fordelt over to etasjer med følgende rom-inndeling:

1.Etasje: Hall med trapp, vaskerom med egen inngang, stue, kjøkken og toalett.

2.Etasje: Loftstue/kontor, fire soverom og bad.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr 4 990 000,-
Omkostninger	kr 125 840,-

Totalpris inkl. omk.	kr 5 115 840,-
BRA/BRA-I	170 kvm
Ant. sov.	4 soverom
Tomteareal	1165 kvm
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Byggeår	2018
Energimerking	A

***Omkostninger**

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 124 750,-

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545,-

Tinglysning av pantedok.: kr 545,-

Sum omkostninger: kr 125 840,-

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

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 23 675 pr. år for 2024 I oppgitt beløp inngår vann- og avløpsavgifter, eiendomsskatt, feiing og renovasjon. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse

Gnr. 82 bnr. 63 i Bømlo kommune.

Areal

Enebolig: 170m²

BRA-i: 170 m²

BRA total: 170m²

1. etasje

BRA-i: 85 m².

2. etasje BRA-i: 85 m².

Garasje:

BRA-e: 36 m²

BRA total: 36 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten. Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde

Antall soverom

Eierform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Parkering

Parkering i dobbel garasje, og ellers i tunet på egen tomt.

Tomt

Tomteareal er 1165 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Flat tomt som er pent opparbeidet med gruset innkjørsel og gårdsplass. Stor og flott plen med flere terrasser, bed og lekehytte.

Byggeår

2018

Innehold

Boligen er fordelt over to etasjer med følgende rominndeling:

1.Etasje: Hall med trapp, vaskerom med egen inngang, stue, kjøkken og toalett.

2.Etasje: Loftstue/kontor, fire soverom og bad.

Standard

Boligen fremstår i god stand og godt vedlikeholdt.

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt i Rubbestadneset, et område som er ideelt for familier. Boligen har nærhet til både barneskole, barnehage, og idrettsanlegg, noe som gjør hverdagen praktisk og enkel. I tillegg er sentrum lett tilgjengelig, med alle nødvendige fasiliteter innen gangavstand. I tillegg ligger boligen i nærheten av den populære stranden i Furuneset, som gir mulighet for å nyte naturen og tilbringe tid ved sjøen når du ønsker en avveksling fra hverdagen.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid

Nærmeste barnehage er Espira Rubbestadneset.

Skolekrets: Rubbestadneset barneskole og Bremnes ungdomsskole.

Bebyggelse

Boligen er oppført i et nyere boligfelt med eneboliger og tomannsboliger. Feltet har lekeplass og nærhet til natur.

Adkomst

Fra sentrum i Rubbestadneset: I rundkjøringen, kjør oppover på Rolvsnesvegen ca. 1 kilometer og sving til høyre inn til boligfeltet. Følg veien inn i feltet. Boligen ligger innerst i boligfeltet.

Offentlig kommunikasjon

Det er bussholdeplass ved barneskolen, samt ved Rolvsnesvegen. Fra Rubbestadneset er det også hurtigbåtkai med hyppige avganger til hele Sunnhordlandsregionen og mot Flesland/Bergen.

Byggemåte

- Isolert ringmur med isolert plate mot mark
- Etasjeskille av bjelkelag i tre
- Valmtak konstruksjon som er tekket med betongtakstein

Ferdigattest

Ferdigattest bra byggeåret 2018.

Hvitevarer

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

Oppvarming

Vedovn og varmepumpe i stue. Varmekabler i 1.etg -toalett, varmekabler i 2.etg bad.

Info energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd A.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber/Altibox fra lokal leverandør.

Regulering

Eiendommen ligger i et område hovedsakelig regulert til bolig, noe mindre areal er regulert til friområder.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Andre opplysninger

Visning

Visning tirsdag 22.april 2025. Visning kan også avtales etter avtale.

Budgivning

Interessenter av boligen kan ta kontakt for å stå på interessent-liste. Personer på listen vil bli informert dersom det blir lagt inn bud på boligen.

Alle bud og bud-forhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftelig.

Første bud sendes sammen med budskjema til selger.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier

Stein-Erik Grimås Vorland

Maria Grimås Vorland

Tilstandsrapport

Rapport er avholdt av Kasper Vestvik Hovland bygningssakkyndig den 15.04.2025.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Oppgjør vil bli håndtert av EiendomsMegler 1.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.