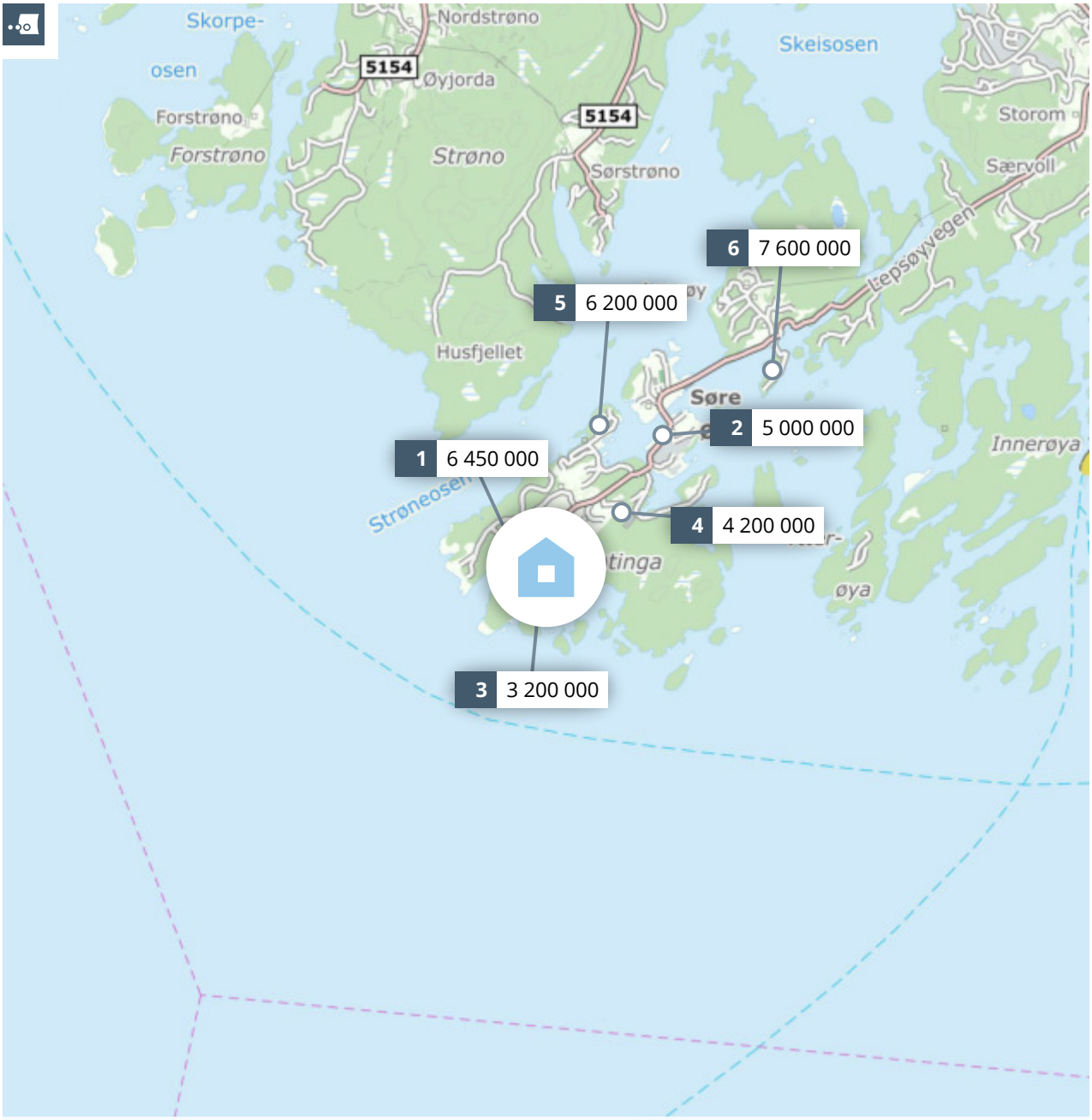
RØTINGAVEGEN 436

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Basiskart
Veistatuskart
Planinformasjon
Tegninger tilbygg
Tinglyste erklæringer
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

RØTINGAVEGEN 436

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 02.08.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Eirik Runningen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Røtingavegen 436, 5216 LEPSØY

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1890

GNR 29 BNR 24 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4624
BJØRNAFJORDEN GRUNNKRETS RØTTINGA

Verdivurdert til

3 000 000

-	3 000 000	22 727
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	132 m²	60 m²	- m²	28 m²	- m²	- m²
Tomt					1 342 m²	
Byggeår					1890	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Røtingavegen 447				17.07.2025	6 490 000	**6 450 000**	0	6 450 000	**50 787**
	127 m²	2014	541 m²	4 sov						
2	Røtingavegen 103				20.02.2024	5 000 000	**5 000 000**	-	5 000 000	**36 765**
	136 m²	1969	1 602 m²	4 sov						
3	Røtingavegen 437				26.03.2024	3 290 000	**3 200 000**	0	3 200 000	**18 824**
	170 m²	1964	1 514 m²	3 sov						
4	Røtingavegen 320 C				26.05.2023	4 500 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**25 610**
	164 m²	1979	1 419 m²	5 sov						
5	Sundøyhagen 130				04.06.2023	5 490 000	**6 200 000**	0	6 200 000	**43 972**
	141 m²	1995	889 m²	4 sov						
6	Lepsøyvegen 342				07.10.2024	6 990 000	**7 600 000**	0	7 600 000	**39 378**
	193 m²	2014	1 223 m²	3 sov						

Boligen har fin beliggenhet i landlige og maritime omgivelser på Røtinga. Området er populært grunnet nærheten til sjø i kombinasjon med fredelige omgivelser hvor du kan nyte tilværelsen med gode solforhold. Beliggende neste helt ytterst på øyen ligger boligen også i et meget barnevennlig område med lite trafikk. Boligen er bygget i lett skrånende terreng som bidrar til at både stuen og terrassen ligger høyt og fritt, slik at du merker lite til forbipasserende. På sørvestsiden av boligen er det stor terrasse på 20,6 kvm med sol fra morgen til langt på kveld. Boligen går over tre etasjer. Førsteetasje består av entré, stue, spisestue, kjøkken, soverom, bad og vaskerom/toalett. I andreetasje finner du 4 soverom og et kjøkken. I underetasjen er det stort kjellerrom.

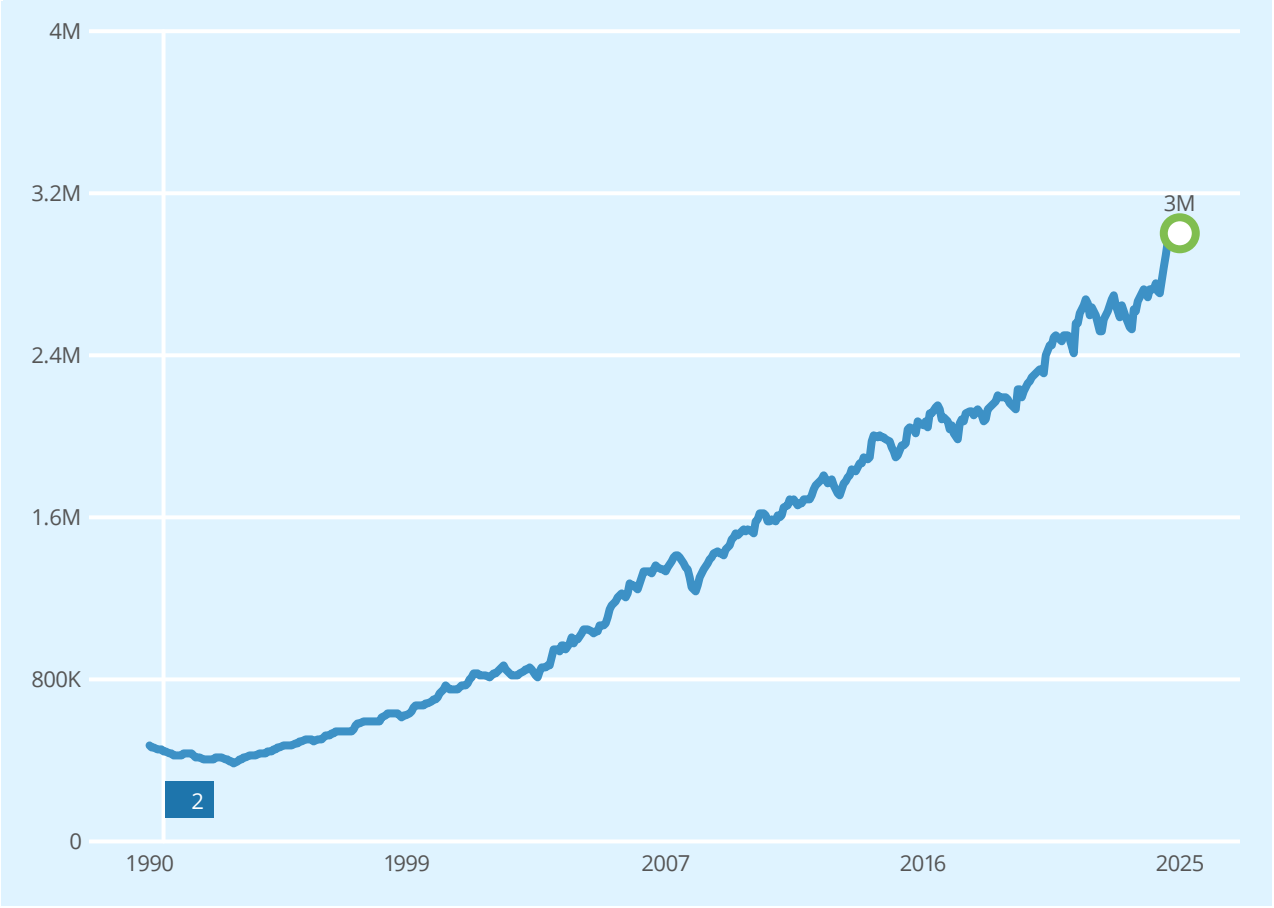
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er

verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2 Tilbygg våningshus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.09.2012		27.09.2012	-	1 850 000	-	1 850 000	
14.01.1991		14.01.1991	-	200 000	-	200 000	3

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i BJØRNAFJORDEN kommune nå

22
eneboliger til salgs

7.7M
7.5M
7.3M
7 081 000 Prisantydning i snitt
6.9M
6.7M
6.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
84
dager

Eneboliger solgt i BJØRNAFJORDEN kommune siste 3 mnd

52
eneboliger solgt

6.0M
5.8M
5 664 000 Salgspris i snitt
5.4M
5.2M

Solgt i snitt i løpet av
29
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

30 596 BJØRNAFJORDEN kommune i snitt siste 3 mnd
29 259 Vestland fylke i snitt siste 3 mnd

22 727 Røtingavegen 436 Totalpris 3 000 000

TILSTANDSRAPPORT

Røtingavegen 436
5216 LEPSØY

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1890
BRA: 160 m^2
BRA-i: 132 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	6	21	9	1

Nikolai Haaland
Haaland Takst & Tilstand AS
nh@haalandtakst.no
92444334
Røtingavegen 436
5216 Lepsøy

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/32849

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Krypkjeller

Oppsummering

Krypkjelleren har begrenset tilkomst slik at kontrollen er ikke fullstendig. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon av hele krypkjelleren er viktig for stadfesting av tilstand.

Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling.

Det er synlig fukt fra grunn.
Det blir ikke registrert noen lufteventiler i ringmuren.
Det registreres noe skader i stubbloft.

TG 3 settes med bakgrunn i ovennevnt og alder.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.
Adkomst til hele krypkjelleren bør etableres slik at en ytterligere kontroll kan foretas.
Utbedring av stobbloft og tiltak for å redusere fuktnivået i krypkjelleren må foretas.
Bedre ventilering av krypkjeller bør utføres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Balkong, terrasse, platting: Takterrasse

Oppsummering

Tak terrasse med utgang fra gang på ca 6,9m2.

Det er ikke etablert rekkverk.

Det registreres stedvis noe mose på tekking.
Det registreres at tekking stedvis er løsnet fra underlag

Det er fuktmerker i takplater på underside, opplyst fra eldre lekkasje.

TG 3 settes med bakgrunn i ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Anbefales ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.
Det må etableres rekkverk.
Tekking må påregnes å skiftes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Yttervegger

Oppsummering

Vegger har synlig skjevhet/ helling.

Det registreres værslitt/oppsprukket trekledning.
Det registreres stedvis råte i trekledning.
Det er fremvist bilde av selger at det er registrert råteskade i treverket inn i konstruksjonen under vindu i stue ved terrasse.
Det registreres missfarging/ svertesopp/ algevekst i overflater på fasadene
Det registreres blærer i overflatebehandling/malingen.
Det registreres betydelig malingsavskalling.
Deler av trekledning mangler overflatebehandling.
Bordkledningen er stedvis avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid.

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Det er ingen tetting mot mus (lusing/musebånd) i nedre kant av konstruksjon.

Yttervegg er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.
Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold og synlige forhold utvendig.

TG 3 settes med bakgrunn i ovennevnt.

Anbefalte tiltak

For å avdekke tilstand må ytterligere undersøkelser foretas med åpning av veggkonstruksjon.
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.
Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

Det registreres stedvis knirk.
Etasjeskille har store skjevheter.

Registrert planhetsavvik på over 40mm i 2.etg.
Registrert planhetsavvik på over 30mm i stue.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

TG 3 settes med bakgrunn i ovennevnt

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.
Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell nytt gulv legges.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.
Gulvet er omtrent flatt, det registreres ujevnt/feil fall.
Dette kan medføre til at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen i liten grad vil bevege seg mot sluket

Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.
Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

Vindu og dør er plassert i våtsone.
Vindu og dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Det registreres fuktmerker rundt ventilasjonskanal.
Det registreres riss/sprekk i gulvbelegg.

Grunnet dusjkabinett er kontroll under/tak ikke kontrollert.

TG 3 settes grunnet alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater

For å oppnå beste tilstandsgrad (TG 0/TG 1), samt tilfredsstille dagens krav til våtrom må det påregnes renovering av badet. Utbedringskostnad er satt ut fra dette.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontering. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.
Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger.
Det er skade i tettesjikt/gulvbelegg.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG 3 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

For å oppnå beste tilstandsgrad (TG 0/TG 1), samt tilfredsstille dagens krav til våtrom må det påregnes renovering av badet. Utbedringskostnad er satt ut fra dette.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 50 000 - 150 000

Våtrom: Vaskerom/toalettrom

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.
Gulvet er omtrent flatt, det registreres ujevnt/feil fall.
Dette kan medføre til at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen i liten grad vil bevege seg mot sluket

Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av tettesjikt ved dør er under 25mm.

Det registreres fuktmerker rundt i tak.
Det registreres åpninger/sprekker i gulvbelegg.

TG 3 settes grunnet ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater

For å oppnå beste tilstandsgrad (TG 0/TG 1), samt tilfredsstille dagens krav til våtrom må det påregnes renovering av vaskerom. Utbedringskostnad er satt ut fra dette.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontering. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.
Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger.
Det er skade i tettesjikt/gulvbelegg.
Tetting rundt rørgjennomføring i gulv er under 25mm

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG 3 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

For å oppnå beste tilstandsgrad (TG 0/TG 1), samt tilfredsstille dagens krav til våtrom må det påregnes renovering av vaskerom. Utbedringskostnad er satt ut fra dette.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.
Manglende grunnmursplast skyldes vanlig byggeskikk da huset ble bygget. Uten denne beskyttelsen er grunnmuren mer utsatt for fukt fra omkringliggende masser.

Salt- og kalkutslag på innsiden av grunnmuren tyder på at det trenger fukt gjennom muren, noe som skyldes svakheter i drenering og fuktsikring.

Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast.

Drenering er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak.
Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Over halve forventete levetid på dreneringen er overskredet.
Oppgradering/utskifting av dreneringen bør vurderes innen en rimelig tidshorisont for å redusere risikoen for fuktskader.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmur er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak.
Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drensrør, lik dagens byggeskikk tilsier.

Det registreres riss/sprekker i grunnmuren.
Det registreres malingsavskalling og løs murpuss.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.
Grunnmuren har en alder som tilsier at vedlikehold kan være nødvendig over tid.
Overflatebehandling må påregnes.

Støttemur

Oppsummering

Det registreres skjevheter.
Det registreres riss/sprekker.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.
Det bør påregnes utbedringer av ovennevnt.

Rom under terreng

Oppsummering

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

På befaringsdagen ble det brukt fuktindikator mot grunnmur og vegger mot terreng.
Det måles forhøyde fuktverdier.

Det er tegn etter mit/borrebille i trebjelker, det er utført behandling mot dette i 2025.

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere avfukter og bedre ventilering i kjeller.
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
Det må påregnes utbedringer i tiden som kommer.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrasse med utgang fra soverom på ca 20,6m2.
Rekkverk og terrassebord i trevirke.

Rekkverket blir målt til 87 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Det registreres værslitte overflater.
Oppsprukket trevirke og malingsavskalling.

TG 2 settes pga ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.
Lokale utbedringer/oppgraderinger må påregnes.
Det bør etableres rekkverk iht dagens krav.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
Med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Det er ufullstendig/manglende beslag under enkelte vindu.
På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.
Det registreres misfarging på innvendige karmer og foringer, tegn på utette vindu.
Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme.
Vindu spisestue kan ikke åpnes.

Det blir påvist sprekk i vindusglass på loftsvindu.

TG 2 settes med bakgrunn i alder på de fleste vinduene og ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.
Det må påregnes utskiftninger og utbedringer i tiden som kommer.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Dampsperre (plastfolie) var ikke vanlig å benytte på byggetidspunktet. På bakgrunn av dette kan det ikke utelukkes at det kan oppstå varmetap ut til kald konstruksjon med påfølgende fare for kondensering og ising i takrenner.

Det registreres fuktmerker i undertaket, men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid. Jevnlig tilsyn anbefales.

Det bemerkes at det ikke er isolasjon i etasjeskille mot loft.

Deler av takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Loft/takkonstruksjon er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder og innvendige synlige forhold.

Det er tegn etter mit/borrebille på loft, det er utført behandling mot dette i 2025.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Plast/diffusjonssperre og isolasjon i etasjeskille anbefales å etableres.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/kroker.
Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten.
Svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner. Det er ikke påkrevd å gjøre tiltak.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Det registreres fuktskader, opp sprukket trevirke og malingsavskalling på takbjelker som er synlig utvendig.

TG 2 settes med bakgrunn i alder.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnt må påregnes.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
Det er observert rustdannelse på beslag.
Det er påvist avvik ved beslagsløsninger, det er synlig åpninger fra loft ut på tak.

Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Taktekking er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak.
Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder og utvendige synlige forhold.

For vurdering av undertak anbefales det å gjennomføre en full taksjekk for vurdering av kvalitet på undertak/lekter/etc.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Over halve forventete levetid på taktekking er overskredet. Som følge av alder på bør det påregnes at taktekking må oppgraderes i nær fremtid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. utbedringer av beslag må påregnes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Det registreres riss/sprekker i pipe på loft og utvendig.
Deler av pipe er innkledd i vegger.
Det er opplyst om at pipe er fornyet innvendig.

Det er værslitt beslag rundt pipe utvendig.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.
Det må påregnes utbedringer av ovennevnt.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask.

Opplegg for frittstående hvitevarer.

Det registreres svelling på underside av benkeplate.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det må påregnes lokale utbedringer/oppgraderinger i tiden som kommer.

Trapp

Oppsummering

Det bemerkes at trappen er en bratt tretrapp.
Det er noe knirk i trapp.
Rekkverket måles til 69-85cm.
Det mangler håndløper på veggen.
Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).

Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres rekkverk iht dagens krav.
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsanlegg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Kloakk er ikke luftet over tak, noe som kan medføre at vannlås suges tomme og det blir tilsig av kloakkgasser inn i boligen.
Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Stoppekran er plassert i kjeller.

Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert et trykkfall.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Elektrisk

Oppsummering

Sikringsskap i trapp inneholder:
- Hovedsikring.
- Jordfeilbryter.
- Overspenningsvern.
- 10 kurser.

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

Store deler av elanlegget er nytt i 2013.
Det er fremvist samsvarserklæring datert 2013 av Øygarden elektriske AS.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på alt elektrisk arbeid montert etter 01.01.1999.

TG 2 settes på grunn av det ikke foreligger samsvarserklæring på deler av anlegget og ikke gjennomført el.kontroll siste 5år.

Anbefalte tiltak

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.
Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp.
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

TG 2 settes med bakgrunn i ovennevnt.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.
Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Ventilasjon

Oppsummering

Naturlig ventilasjon med avtrekksvifte på kjøkken 1.etg og bad.
Flere av oppholdsrommene mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Ventilasjon er noe underdimensjonert etter dagens bruk av boligen.

TG 2 settes grunnet type ventilasjon.

Anbefalte tiltak

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.
Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.

Våtrom: Bad

Oppsummering av fukt

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom mot bad.
Det registreres noe eldre fuktmerker/misfarging inn i kontruksjonen.
Det ble ikke målt forhøyde fuktverdier på befaringsdagen.

Det anbefales jevnlig kontroll av overflater.
Det må påregnes oppgradering av bad.

Våtrom: Vaskerom/toalettrom

Oppsummering av ventilasjon

Det er kun ventilering via åpningsvindu på vaskerom/toalettrom.

TG 2 settes grunnet type ventilasjon.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Oppsummering av fukt

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende spisestue mot servant på vaskerom.

Det registreres fuktmerker i trevirke.
Det ble ikke målt forhøyde fuktverdier på befaringsdagen.

Det anbefales jevnlig kontroll av overflater.
Det må påregnes oppgradering av vaskerom.

Bygningsdeler med TG-IU

Kjøkken: 2.etg

Oppsummering av avtrekk

Kun naturlig ventilasjon.
Det er ikke stekeovn eller kokeplate på eldre kjøkkeninnredning på befaringsdagen.

Ved etablering av hvitevarer, anbefales det å etablere mekanisk vifte.

Lovlighet

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Vindu på soverom er for lite i forhold til krav til dagslys.

Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.6.2025

Rapportdato
29.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Morten Rød Røttingen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Nikolai Haaland**
Firma: **Haaland Takst & Tilstand AS**
Adresse: **Gullstølslien 58, 5153 Bønes**
Telefon: **92444334**
Epost: **nh@haalandtakst.no**

Egne premisser:

Tilleggsbygg slik som garasje/uthus/låve etc er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Røtingavegen 436, 5216 Lepsøy**

Kommunenr:	4624	Gårdsnr:	29	Bruksnr:	24	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		

Byggeår: **1890**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur av gråsteinsmur/betong/murkonstruksjoner.
Yttervegger oppført i trekonstruksjoner, utvendig kledd med trekledning.
Etasjeskiller av trebjelker.
Saltak tekket med skiferstein.

OVERFLATER:
Gulv: belegg laminat eldre tregulv
Vegger: malte overflater, stier/tapet panel
Tak: Malte overflater

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:(kilde: Eier).
2025:
- Enkelte kledningsbord skiftet.
- Behandlet for mit på loft og kjeller.
2017:
- Etablert varmepumpe.
2014:
- Ny taktekking over inngangsparti grunnet lekkasje.
2013:
- Sikringsskap oppgradert (Øygarden elektriske).
Varmepumpe fra 2017, service 2024.

Ca 1990:
- Tilbygg med bad/soverom i 1.etg

OPPVARMING:
Vedfyring i stue.
Varmepumpe i spise stue.
Ellers elektrisk oppvarming med blant annet varmekabler på bad, varmekabler er ikke funksjonstestet.

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon

PARKERING:(Kilde: Eier).
Parkering i innkjørsel med lader til elbil.
Ellers parkering på andre siden av veien.

OPPSUMMERING :
Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler.
Boligen opprinnelig er fra 1890 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid.
Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Boligen fremstår som et oppussings objekt og har flere bygningsdeler som trenger oppgraderinger/utbedringer.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	160	132	28	0	28
Låve	32	0	32	0	0
Totalt m²	**192**	**132**	**60**	**0**	**28**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	57	57	0	0	7
1. etasje	75	75	0	0	21
U. etasje	28	0	28	0	0
Totalt m²	**160**	**132**	**28**	**0**	**28**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	57	57	0	Gang/trapp (7m2). Soverom 1 (16,5m2). Kjøkken (6,7m2). Soverom 2 (9,5m2). Soverom 3 (7,8m2). Soverom 4 (7,3m2).	
1. etasje	75	75	0	Entré (4,6m2). Gang/trapp (7,7m2). Vaskerom/toalett (2,6m2). Spisestue (8,5m2). Stue (20,4m2). Kjøkken (10,8m2). Soverom (14,5m2). Bad (3,4m2). Takhøyde i stue målt til 2,28m.	
U. etasje	28	0	28		Kjeller (28,3m2).
Totalt m²	**160**	**132**	**28**		

Bygning: Låve

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Låve	32	0	32	0	0
Totalt m²	**32**	**0**	**32**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Låve	32	0	32		Låve (32m2).
Totalt m²	**32**	**0**	**32**		

Kommentar til arealberegning

Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

2.etg/hems på låve er ikke målt opp grunnet manglende tilkomst.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering **TG-2**

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier. Manglende grunnmursplast skyldes vanlig byggeskikk da huset ble bygget. Uten denne beskyttelsen er grunnmuren mer utsatt for fukt fra omkringliggende masser.

Salt- og kalkutslag på innsiden av grunnmuren tyder på at det trenger fukt gjennom muren, noe som skyldes svakheter i drenering og fuktsikring.

Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast.

Drenering er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Over halve forventete levetid på dreneringen er overskredet.
Oppgradering/utskifting av dreneringen bør vurderes innen en rimelig tidshorisont for å redusere risikoen for fuktskader.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller

Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Betong med sparestein, Gråsteinsmur
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Grunnmur er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drensrør, lik dagens byggeskikk tilsier.

Det registreres riss/sprekker i grunnmuren.
Det registreres malingsavskalling og løs murpuss.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.
Grunnmuren har en alder som tilsier at vedlikehold kan være nødvendig over tid.
Overflatebehandling må påregnes.

6.3 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er en krypkjeller under deler av huset. Det er adkomst til krypkjeller via luke i vegg på i kjeller.
Det er en krypkjeller under tilbygg, ikke tilkomst grunnet liten åpning.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Ja

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på over 20vektprosent.

Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.
Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % anses å være akseptabelt.
Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.
Trefukt/vektprosent mellom 19,6-27 % anses å være meget fuktig.
Trevirke/vektprosent over 27 %. Da anses trevirke å være vått/fritt vann.
Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.

Målingen viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

Oppsummering av krypkjeller **TG-3**

Krypkjelleren har begrenset tilkomst slik at kontrollen er ikke fullstendig. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon av hele krypkjelleren er viktig for stadfesting av tilstand.

Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling.

Det er synlig fukt fra grunn.
Det blir ikke registrert noen lufteventiler i ringmuren.
Det registreres noe skader i stubbloft.

TG 3 settes med bakgrunn i ovennevnt og alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.
Adkomst til hele krypkjelleren bør etableres slik at en ytterligere kontroll kan foretas.
Utbedring av stobbloft og tiltak for å redusere fuktnivået i krypkjelleren må foretas.
Bedre ventilering av krypkjeller bør utføres.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.4 Støttemur

Beskrivelse

Støttemur i betong.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Oppsummering av støttemur **TG-2**

Det registreres skjevheter.
Det registreres riss/sprekker.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.
Det bør påregnes utbedringer av ovennevnt.

6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

På befaringsdagen ble det brukt fuktindikator mot grunnmur og vegger mot terreng.
Det måles forhøyde fuktverdier.

Det er tegn etter mit/borrebille i trebjelker, det er utført behandling mot dette i 2025.

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere avfukter og bedre ventilering i kjeller.
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
Det må påregnes utbedringer i tiden som kommer.

6.6 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja

Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Terrasse med utgang fra soverom på ca 20,6m2.
Rekkverk og terrassebord i trevirke.

Rekkverket blir målt til 87 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Det registreres værslitte overflater.
Oppsprukket trevirke og malingsavskalling.

TG 2 settes pga ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling må påregnes.
Lokale utbedringer/oppgraderinger må påregnes.
Det bør etableres rekkverk iht dagens krav.

6.7 Balkong, terrasse, platting: Takterrasse

Type	Takterrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ja
Er det påvist skader i tekkingen?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3

Tak terrasse med utgang fra gang på ca 6,9m2.

Det er ikke etablert rekkverk.

Det registreres stedvis noe mose på tekking.
Det registreres at tekking stedvis er løsnet fra underlag

Det er fuktmerker i takplater på underside, opplyst fra eldre lekkasje.

TG 3 settes med bakgrunn i ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefales ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.
Det må etableres rekkverk.
Tekking må påregnes å skiftes.

Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.8 Vinduer og dører

Beskrivelse

Ytterdør med glassfelt.
Vinduer og balkongdør med isolerglass i malte trekarmer.
Vindu med et-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vindusglass datostemplet 1978, 1990, 2008, 2011 og 2012.
Enkelte eldre vindu med ukjent alder.
Balkongdør fra 1978.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. Med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Det er ufullstendig/manglende beslag under enkelte vindu.
På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.
Det registreres misfarging på innvendige karmer og foringer, tegn på utette vindu.
Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme.
Vindu spisestue kan ikke åpnes.

Det blir påvist sprekk i vindusglass på loftsvindu.

TG 2 settes med bakgrunn i alder på de fleste vinduene og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.
Det må påregnes utskiftninger og utbedringer i tiden som kommer.

6.9 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger **TG-3**

Vegger har synlig skjevhet/ helling.

Det registreres værslitt/oppsprukket trekledning.
Det registreres stedvis råte i trekledning.
Det er fremvist bilde av selger at det er registrert råteskade i treverket inn i konstruksjonen under vindu i stue ved terrasse.
Det registreres missfarging/ svertesopp/ algevekst i overflater på fasadene
Det registreres blærer i overflatebehandling/malingen.
Det registreres betydelig malingsavskalling.
Deler av trekledning mangler overflatebehandling.
Bordkledningen er stedvis avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid.

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Det er ingen tetting mot mus (lusing/musebånd) i nedre kant av konstruksjon.

Yttervegg er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.
Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold og synlige forhold utvendig.

TG 3 settes med bakgrunn i ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å avdekke tilstand må ytterligere undersøkelser foretas med åpning av veggkonstruksjon.
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.
Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

Dampsperre (plastfolie) var ikke vanlig å benytte på byggetidspunktet. På bakgrunn av dette kan det ikke utelukkes at det kan oppstå varmetap ut til kald konstruksjon med påfølgende fare for kondensering og ising i takrenner.

Det registreres fuktmerker i undertaket, men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid. Jevnlig tilsyn anbefales.

Det bemerkes at det ikke er isolasjon i etasjeskille mot loft.

Deler av takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Loft/takkonstruksjon er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder og innvendige synlige forhold.

Det er tegn etter mit/borrebille på loft, det er utført behandling mot dette i 2025.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Plast/diffusjonssperre og isolasjon i etasjeskille anbefales å etableres.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

6.11 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/kroker.
Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

6.12 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-2**

Det registreres svai/nedbøy i takflaten.
Svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner. Det er ikke påkrevd å gjøre tiltak.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Det registreres fuktskader, opp sprukket trevirke og malingsavskalling på takbjelker som er synlig utvendig.

TG 2 settes med bakgrunn i alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnt må påregnes.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

6.13 Taktekking

Type tekking	Skiferstein, Papp
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking	TG-2

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
Det er observert rustdannelse på beslag.
Det er påvist avvik ved beslagsløsninger, det er synlig åpninger fra loft ut på tak.

Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Taktekking er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder og utvendige synlige forhold.

For vurdering av undertak anbefales det å gjennomføre en full taksjekk for vurdering av kvalitet på undertak/lekter/etc.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Over halve forventete levetid på taktekking er overskredet. Som følge av alder på bør det påregnes at taktekking må oppgraderes i nær fremtid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. utbedringer av beslag må påregnes.

6.14 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak	TG-3

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3

Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

Det registreres stedvis knirk.
Etasjeskille har store skjevheter.

Registrert planhetsavvik på over 40mm i 2.etg.
Registrert planhetsavvik på over 30mm i stue.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

TG 3 settes med bakgrunn i ovennevnt

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.
Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell nytt gulv legges.

Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.16 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn i stue.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Det registreres riss/sprekker i pipe på loft og utvendig.
Deler av pipe er innkledd i vegger.
Det er opplyst om at pipe er fornyet innvendig.

Det er værslitt beslag rundt pipe utvendig.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.
Det må påregnes utbedringer av ovennevnt.

6.17 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask.

Opplegg for frittstående hvitevarer.

Det registreres svelling på underside av benkeplate.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det må påregnes lokale utbedringer/oppgraderinger i tiden som kommer.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Fungerte ved enkel test på befaringsdagen.

6.18 Kjøkken: 2.etg

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Rom i 2.etg er tidligere benyttet som kjøkken.
Det er ikke hvitevarer eller tilkoblet vann på befaringsdagen.

Kjøkkeninnredningen fremstår i generelt god stand.

Avtrekk

Type avtrekk	Naturlig

Oppsummering av avtrekk **TG-IU**

Kun naturlig ventilasjon.
Det er ikke stekeovn eller kokeplate på eldre kjøkkeninnredning på befaringsdagen.

Ved etablering av hvitevarer, anbefales det å etablere mekanisk vifte.

6.19 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Vindu på soverom er for lite i forhold til krav til dagslys.

Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.20 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

Det bemerkes at trappen er en bratt tretrapp.
Det er noe knirk i trapp.
Rekkverket måles til 69-85cm.
Det mangler håndløper på veggen.
Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).

Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres rekkverk iht dagens krav.
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.21 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Antatt at deler av avløpsrør er fra 1990-tallet.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Avløpsanlegg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Kloakk er ikke luftet over tak, noe som kan medføre at vannlås suges tomme og det blir tilsig av kloakkgasser inn i boligen.
Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.22 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Antatt at deler av vannrør er fra 1990-tallet.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Stoppekran er plassert i kjeller.

Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert et trykkfall.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Inntak og sikringsskap ble oppgradert i 2013 av Øygarden elektriske AS.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Sikringsskap i trapp inneholder:
- Hovedsikring.
- Jordfeilbryter.
- Overspenningsvern.
- 10 kurser.

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

Store deler av elanlegget er nytt i 2013.
Det er fremvist samsvarserklæring datert 2013 av Øygarden elektriske AS.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på alt elektrisk arbeid montert etter 01.01.1999.

TG 2 settes på grunn av det ikke foreligger samsvarserklæring på deler av anlegget og ikke gjennomført el.kontroll siste 5år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.
Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer.

6.24 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Installert i 2017

Når var siste service på anlegget?

2024, det er opplyst at service er gjennomført ca hvert 2. år.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

Oppsummering av varmesentral TG-1

Varmepumpe:
Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

6.25 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

ukjent

Størrelse

ukjent

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp.
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

TG 2 settes med bakgrunn i ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.
Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.26 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Naturlig ventilasjon med avtrekksvifte på kjøkken 1.etg og bad.
Flere av oppholdsrommene mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Ventilasjon er noe underdimensjonert etter dagens bruk av boligen.

TG 2 settes grunnet type ventilasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.
Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.

6.27 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Antatt fra 1990-tallet.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-3**

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.
Gulvet er omtrent flatt, det registreres ujevnt/feil fall.
Dette kan medføre til at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen i liten grad vil bevege seg mot sluket

Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.
Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

Vindu og dør er plassert i våtsone.
Vindu og dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Det registreres fuktmerker rundt ventilasjonskanal.
Det registreres riss/sprekk i gulvbelegg.

Grunnet dusjkabinett er kontroll under/tak ikke kontrollert.

TG 3 settes grunnet alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater

For å oppnå beste tilstandsgrad (TG 0/TG 1), samt tilfredsstille dagens krav til våtrom må det påregnes renovering av badet. Utbedringskostnad er satt ut fra dette.

Utbedringskostnader overflater	**50 000 - 150 000**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontering. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.
Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger.
Det er skade i tettesjikt/gulvbelegg.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG 3 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

For å oppnå beste tilstandsgrad (TG 0/TG 1), samt tilfredsstille dagens krav til våtrom må det påregnes renovering av badet. Utbedringskostnad er satt ut fra dette.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	50 000 - 150 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder:
- Benkeskap med servant.
- Gulvmontert toalett.
- Dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Innredning og utstyr fremstår generelt god stand.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Ja

Oppsummering av fukt	TG-2

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom mot bad.
Det registreres noe eldre fuktmerker/misfarging inn i kontruksjonen.
Det ble ikke målt forhøyde fuktverdier på befaringsdagen.

Det anbefales jevnlig kontroll av overflater.
Det må påregnes oppgradering av bad.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.28 Våtrom: Vaskerom/toalettrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	

Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Antatt oppgradert på 1990-tallet.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ja

Oppsummering av overflater	TG-3

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.
Gulvet er omtrent flatt, det registreres ujevnt/feil fall.
Dette kan medføre til at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen i liten grad vil bevege seg mot sluket

Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av tettesjikt ved dør er under 25mm.

Det registreres fuktmerker rundt i tak.
Det registreres åpninger/sprekker i gulvbelegg.

TG 3 settes grunnet ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater
For å oppnå beste tilstandsgrad (TG 0/TG 1), samt tilfredsstille dagens krav til våtrom må det påregnes renovering av vaskerom. Utbedringskostnad er satt ut fra dette.

Utbedringskostnader overflater	50 000 - 150 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontering. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.
Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger.
Det er skade i tettesjikt/gulvbelegg.
Tetting rundt rørgjennomføring i gulv er under 25mm

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG 3 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
For å oppnå beste tilstandsgrad (TG 0/TG 1), samt tilfredsstille dagens krav til våtrom må det påregnes renovering av vaskerom. Utbedringskostnad er satt ut fra dette.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	50 000 - 150 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Inneholder: - Benkeskap med servant. - Gulvmontert toalett. - Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Innredning og utstyr fremstår generelt god stand.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det er kun ventilering via åpningsvindu på vaskerom/toalettrom. TG 2 settes grunnet type ventilasjon.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Ja

Oppsummering av fukt	TG-2
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende spisestue mot servant på vaskerom. Det registreres fuktmerker i trevirke. Det ble ikke målt forhøyde fuktverdier på befaringsdagen. Det anbefales jevnlig kontroll av overflater. Det må påregnes oppgradering av vaskerom.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen (WM)

Oppdragsnr.
74250312

Selger 1 navn
Morten Rød Røttingen

Gateadresse
Røtingavegen 436

Poststed	Postnr
Lepsøy	5216

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.: 84147452

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 74250312

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gulvbelegg på hovedbad var løsnet i overgang med veggpanel. Det er limt på plass igjen. Det er riss/sprekk i gulvbelegg ved servant.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Begge bad er malt og det er skiftet baderomsinnredning. Arbeid på med det elektriske er utført av godkjent elektro installatør.

Filer

badegulv.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Rør innvendig i varmtvannberedet er skiftet da det var hull og det kom kun kaldt vann fra toppen. Dette ble gjort en gang i tidsrommet 2014-2016 og det har ikke vært noe feil siden. Det ble gjort på egeninnsats/ufaglært. Vask i 2.etg er koblet til igjen etter at det i flere år ikke var vask/kjøkken der. Jobben er utført av ufaglært. Begge badene har ny baderomsinnredning og er koblet til av ufaglært.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det forekommer fukt på gulv i kjeller hvor vannet renner videre i sluk. Vannet kommer fra vegghjørnet.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: - Låven har dårlig kledning og det er uvist om det er lekkasje fra tak i dag. Det er tidligere reparert lekkasje på tak i i vinkelrenne. Kledning på sør-side er dårlig og her er det utett. - Det har ca. 2 ganger i året kommet vann inn via ventilator når det er riktig vindretning og nedbør. Dette er nå nylig utbedret med ventil med tilbakeslag. Utført av egeninnsats. - Det har vært tidligere vært dårlig kledning på huset og noen bord har vært utett. Dette har ført til noe råteskade. Det ble for ca.10år siden ved skifte av vindu i stue mot sør kommentert at det var vanskelig å få skikkelig feste. De dårligste kledningbordene er byttet nylig av tømrer. - Inngangparti/gang har tidligere hatt en del fukt i tak. Dette ble utbedret med nye sponplater og takpapp. Det er synlige tegn etter fuktskaden som har vært. Jobben er utført på egeninnsats.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er synlige sprekker i grunnmur. Da det er et gammelt hus er det mange rom som har skjevheter.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, det har vært tilfeller av mus under vask på kjøkken. Sist kjente tilfelle var i 2022. Hus er behandlet av RENOTX AS for stripet borebiller (mit). Låven er ikke behandlet.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74250312

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det elektriske anlegget ble fullstendig oppgradert i 2013. Øygarden Elektriske AS stod for installasjon av nytt inntak og sikringsskap, mens resten av arbeidet ble utført av eier, som er elektriker. Det foreligger samsvarserklæring for arbeidet utført av Øygarden Elektriske AS. Kvassheim elektro installerte el-bil lader og monterte det eleketriske på badene i 2023. Kvassheim elektro har skiftet lampe i kjeller i juli 2025.
Arbeid utført av	Øygarden Elektriske AS og Kvassheim Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	BKK utførte el-tilsyn i 2017, det ble ikke påpekt mangler.

Filer

Tilsyn av elektriske anlegg - BKK.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, Easee lader ble installert i 2023.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Skiftet kledningsbord juni 2025.
Arbeid utført av	MORTEN HALHJEM BYGG AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble utført privat radon måling i 2022. Rapport kan fremlegges ved ønske.

21.1 Radonmåling

År	2022
Verdi	Høyeste årsmiddelverdi 32 Bq/m³, Høyeste måleverdi 42 Bq/m³

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74250312

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

- Eiendommen har to teiger, Gårdnummer 29 med bruksnummer 24 og 46. - Det er tinglyst at gnr.29/bnr.24,46 har veirett over gnr.29/bnr.218(Røtingavegen 438). Rettigheten gir rett til ny innkjørsel for eiendommen til området ved låve. Veiretten er ikke tatt i bruk pdd og er derfor ikke pliktig med å delta i vedlikeholdsutgifter/vedlikeholdsarbeid. - Eiendommen er tilknyttet felles privat septiktank plassert på eiendom til Røtingavegen 441. Vann/kloakkledn. går via Røtingavegen 439. Totalt 3 husstander.

Document reference: 74250312

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 74250312

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Rød Røttingen	11153bfd34463ff52a39b1b3fbbceefdfa46e8c6	01.08.2025 20:32:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 74250312

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

BASISKART

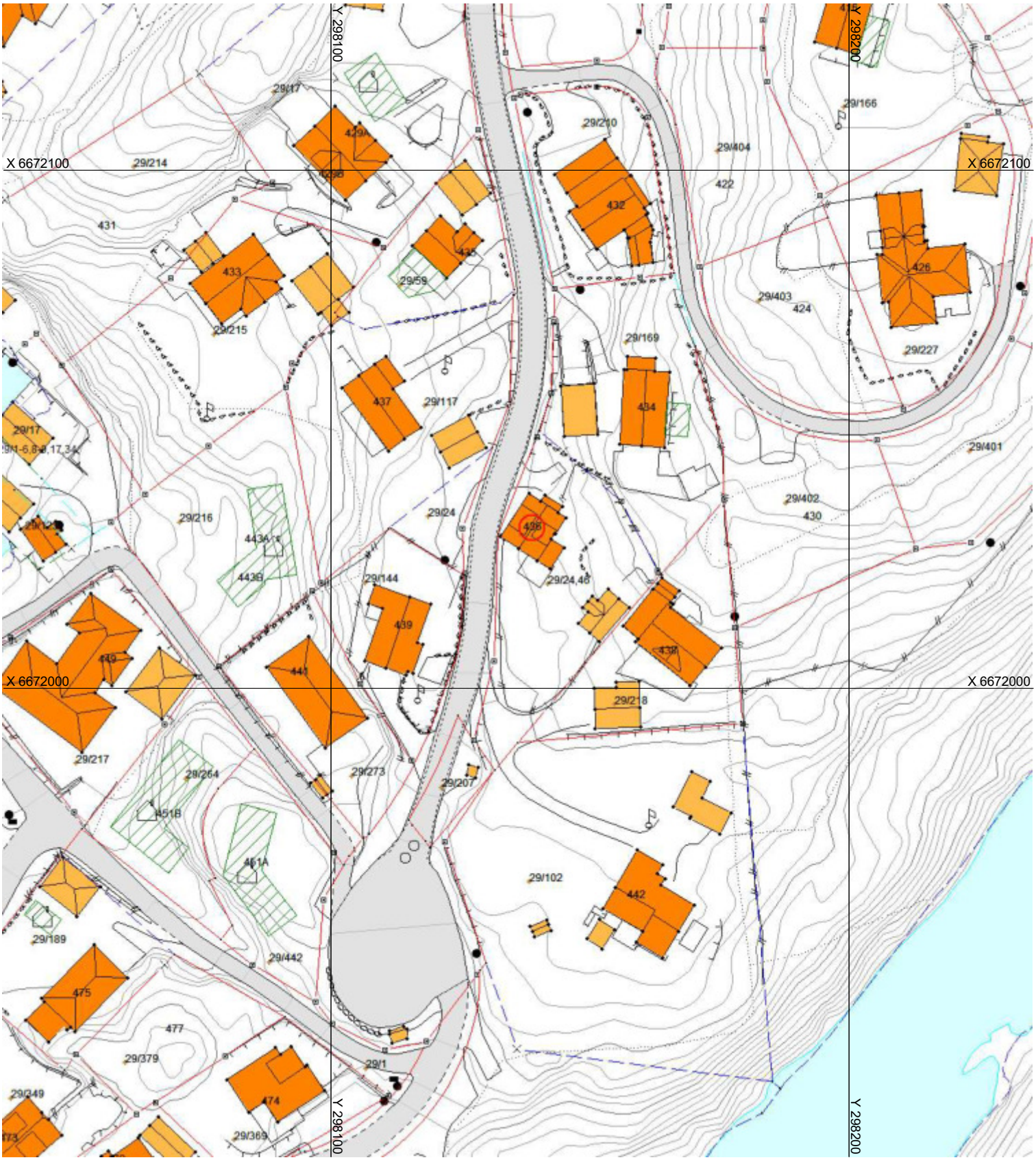
BJØRNAFJORDEN KOMMUNE

Kart- og oppmåling

Basiskart

Gnr/Bnr: 29/24, 46
Adresse: Røtingavegen 436
Målestokk: 1:1000
Dato: 15.05.2025

Kartet er produsert frå kommunen sine beste digitale kartdatabasar for området.
Kartet kan innehalde feil, manglar eller avvik i forhold til krava i oppgitt kartstandard.



123/45/6 Gardsnr./Bruksnr./Fnr

Eigedomsgrense målt (sikker)

Eigedomsgrense kartmålt (usikker)

Bygning

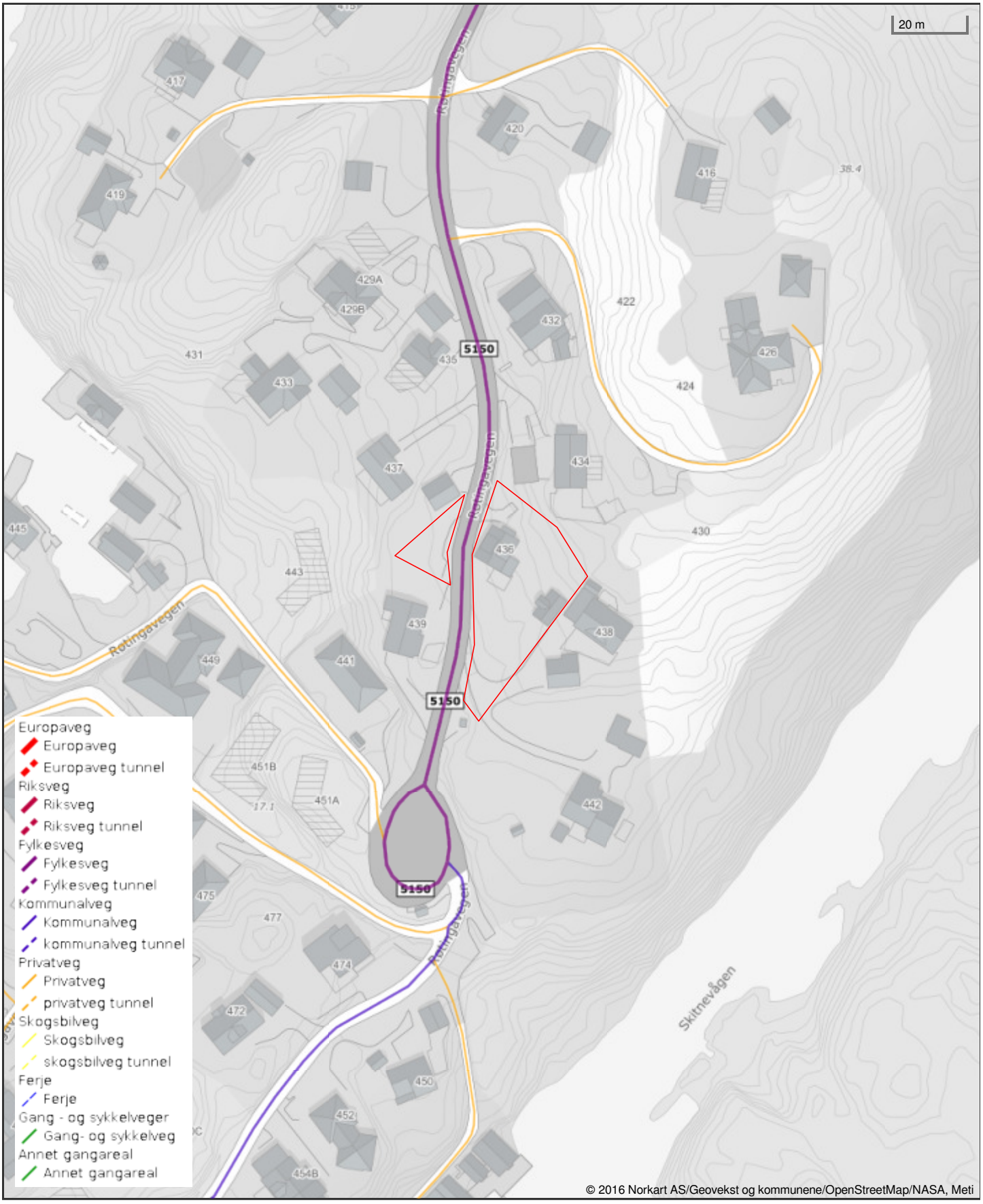
Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)

Godkjent byggemelding

VEISTATUSKART

Utskriftsdato: 14.05.2025

Vegstatuskart for eiendom 4624 - 29/24//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

PLANINFORMASJON

BJØRNA FJØRDEN KOMMUNE

PLANSTATUS – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	29/24
Adresse:	Røtingavegen 436, 5216 LEPSØY

For eigedomen eller delar av eigedomen gjeld følgjande planar/planvedtak:

KOMMUNEPLAN	
Arealbruken for eigedomen er fastsett til	Bustadområde

KOMMUNEDELPLAN	
☐JA ☒NEI	
Eigedomen er avsett til:	

REGULERINGSPLAN	
☒ Eigedomen er regulert til :	Bustad
☐ Eigedomen er ikkje regulert	

MINDRE ENDRINGAR som vedkjem eigedomen
☒Oppdatert i plankart / Ikkje aktuelt ☐Ikkje oppdatert i plankart (Tilleggsdokumentasjon lagt ved)

PÅGÅANDE PLANAR Er eigedomen del i eit pågåande planarbeid eller er det starta planarbeid innan 100 m som vedkjem eigedomen?	
☐JA ☒NEI	
Kommentar / Anna:	

BJØRNA FJORDEN KOMMUNE

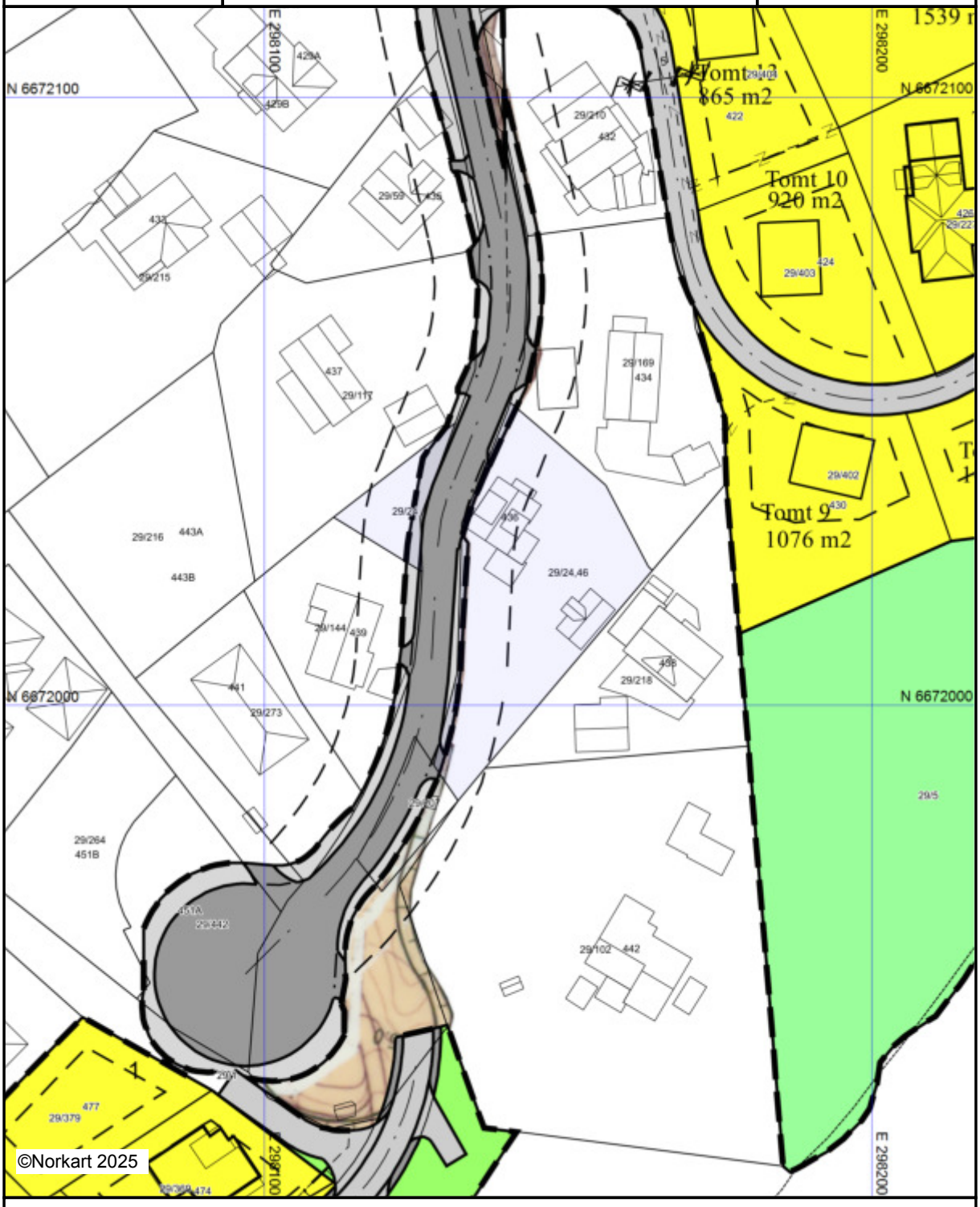
Bjørnafjorden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 29/24
Adresse: Røtingavegen 436
Dato: 14.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Kjøreveg
- Annen veggrunn

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse
- Veg
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Naturområde
- Friluftsformål
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bjørnafjorden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 29/24
Adresse: Røtingavegen 436
Dato: 14.05.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



TEGNINGER TILBYGG

OS KOMMUNE, TEKNISK ETAT
30 JULI 1990
J.nr 011549/90 Ark.nr 511
Saksbeh. AR

S.V.

3 m

2 m

Vindu

S.O.

4 m

1.20 m.

Til bygg
3x4 m.

Servant

Toalett

Dusj

Skyvedør

Vindu

Kjøkken

Hovedinng.

Mål 1:50

TINGLYSTE ERKLÆRINGER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN VIKEBØ & JØRGENSEN AS
OLAV KYRRES GATE 22
5014 BERGEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 74-25-0312 (Eirik Runningen)
Vår referanse: 3754185/26419875
Bestilling: C3 2025-05-15 (7) 66

Dato
15.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12152	50	3.11.1995	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4624 BJØRNAFJORDEN	29	144	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Retur til:

Britt Elisabeth og
Asle Helland
Røtingavegen, 5228 Lepsøy

DAGBOKFØRT
12152
3 NOV 1995
MIDHORDLAND
SORENSKRIVAREMBETE

Skøyte [1]

Opplysningane i felta 1-6 vert registrert i grunnboka

1. Eigedomen(ane) [2]

Kommunenr.	Kommunenamn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell del
05		29	273			

Omsetninga gjeld bygg på festa grunn: [ ] Ja [X] Nei

Art: [ ] 1 Bygd [X] 2 Ubygd

Bruk av grunn: [X] B Bustad-eigedom [ ] F Fritids-eigedom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. veg [ ] A Anna

Bustadtype: [X] FB Fritliggj. einebust. [ ] TB Tomanns-bustad [ ] RK Rekkjehus/kjede [ ] BL Blokk-husvære [ ] AN Anna

2. Kjøpesum

Kr Gaveskjøte verdi kr 10.000,-

Lyst ut til sal på den frie marknaden: [ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype: [ ] 1 Fritt sal [X] 2 Gåve (heilt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 6 Skifte-oppgjer [ ] 8 Anna

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr

4. Går over frå

Fødselsnr./Føretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Namn	Ideell del
12 04 49 [redacted]	Aslaug Fjæreide	

Doknr: 12152 Tinglyst: 03.11.1995 Emb.050
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Føretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Namn	Ideell del
01 09 69 [redacted]	Britt Elisabeth Helland	
03 02 65	Asle Helland	

6. Særskilde avtalar [5]

OBS! Her først kun opplysninger som skal og kan tinglysast

Parsellen har rett til å føre ledninger for telefon og elektrisitet over hovedbruket.

Hovedbruket samt GNR 29 BNR 24 og 46 har rett til å føre ledning for kloakk over parsellen samt rett til å montere septikktank på parsellen.

Nr. 48 N På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-95

Andre avtalar (som ikkje skal tinglysast)

7. Kjøparen/tileignaren si fråsegn ved overføring av bustadseksjon

Eg/vi sannar at mi/vår tileigning av seksjonen ikkje er i strid med føresegna i § 10 fjerde leddet i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag)
«Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte.»

Stad, dato

Kjøparen/tileignaren si underskrift	Her med maskin eller blokkbokstavar
Britt Elisabet Helland	BRITT ELISABET HELLAND
Asle Helland	ASLE HELLAND

8. Fråsegn om sivilstand m.v.[6]

1. Er utskrivar(ane) gift(e) eller registrert(e) partner(ar)?

[X] Ja [ ] Nei Om ja, må det også svarast på spørsmål 2

2. Gjeld avhendinga bustad som utskrivar(ane) og hans (deira) ektefelle(r) eller registrerte partner(ar) brukar som felles bustad?

[ ] Ja [X] Nei Om ja, må ektefellen(ektefellane)/registrert(e) partner(ane) samtykke i avhendinga eller skriva under som utskrivar

9. Underskrifter og stadfestingar

Stad, dato
Lensøy 30.10.95

Utferdaren si underskrift [7]	Her med maskin eller blokkbokstavar
Aslaug Fjæreide Svein Fjæreide Odd	ASLAUG FJÆREIDE

Eg/vi stadfester at utferdaren(ane) er over 18 år, og har skrive under eller vedkjent seg underskrifta si på dette dokumentet i mitt/vårt nærvære. Eg/vi er myndig(e) og busette i Noreg.

1. vitneunderskrift	Her med maskin eller blokkbokstavar
Ole R. Flister	OLE R FLISTER
Adresse: Torkjelsvegen, 5227 Søre Neset	
2. vitneunderskrift	Her med maskin eller blokkbokstavar
Kjell Samnøy	KJELL SAMNØY
Adresse: SPAREBANKEN VEST AVD OS 3601 S	

Som ektemake/registrert partner samtykkjer eg i overføringa

Ektemaken/registrert partner si underskrift	Her med maskin eller blokkbokstavar

Eg/vi stadfester at utferdaren(ane) er over 18 år, og har skrive under eller vedkjent seg underskrifta si på dette dokumentet i mitt/vårt nærvære. Eg/vi er myndig(e) og busette i Noreg.

1. vitneunderskrift	Her med maskin eller blokkbokstavar
Ole R. Flister	OLE R FLISTER
Adresse: Torkjelsvegen, 5227 Søre Neset	
2. vitneunderskrift	Her med maskin eller blokkbokstavar
Adresse	

Kartverket

PRIVATMEGLEREN VIKEBØ & JØRGENSEN AS
OLAV KYRRES GATE 22
5014 BERGEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 74-25-0312 (Eirik Runningen)
Vår referanse: 3754176/26419830
Bestilling: C3 2025-05-15 (7) 67

Dato
15.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
599761	200	27.5.2019	BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4624 BJØRNAFJORDEN	29	24	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Morten Rød Røttingen	Doknr: 599761 Tinglyst: 27.05.2019 STATENS KARTVERK
Adresse: Råtun 13	
Postnummer: 5239 | Poststed: Rådal	
Fødselsnr./Org.nr. 260690[redacted] | Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Morten Rød Røttingen	260690[redacted]
Michelle Aasen	230395

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1243	Os	29	24,46		
1243	Os	29	218		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1243	Os	29	24,46		
1243	Os	29	218		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
21.05.19	Morten Røttingen Michelle Aasen

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Veirett:

Gnr. 29 bnr. 218 har opparbeidet felles 3 meter bred vei og har veirett over gnr. 29 bnr. 24,46.

Gnr. 29 bnr. 24,46 har veirett over gnr.29 bnr. 218.

Veiens plassering fremgår av vedlagt skisse.

Vedlikeholdsarbeid og vedlikeholdsutgifter på den private vegen fordeles etter faktisk bruk, jfr. Veglova §54.

Avløpsledning:

Avtalen omfatter videre at gnr. 29 bnr. 218 har rett til framtidig fremføring av avløpsledning og plassering av septiktank på felles vei.

Mot å delta i kostnadene med avløpsledning til sjø, har gnr. 29 bnr. 24,46 rett til å kople seg på denne.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

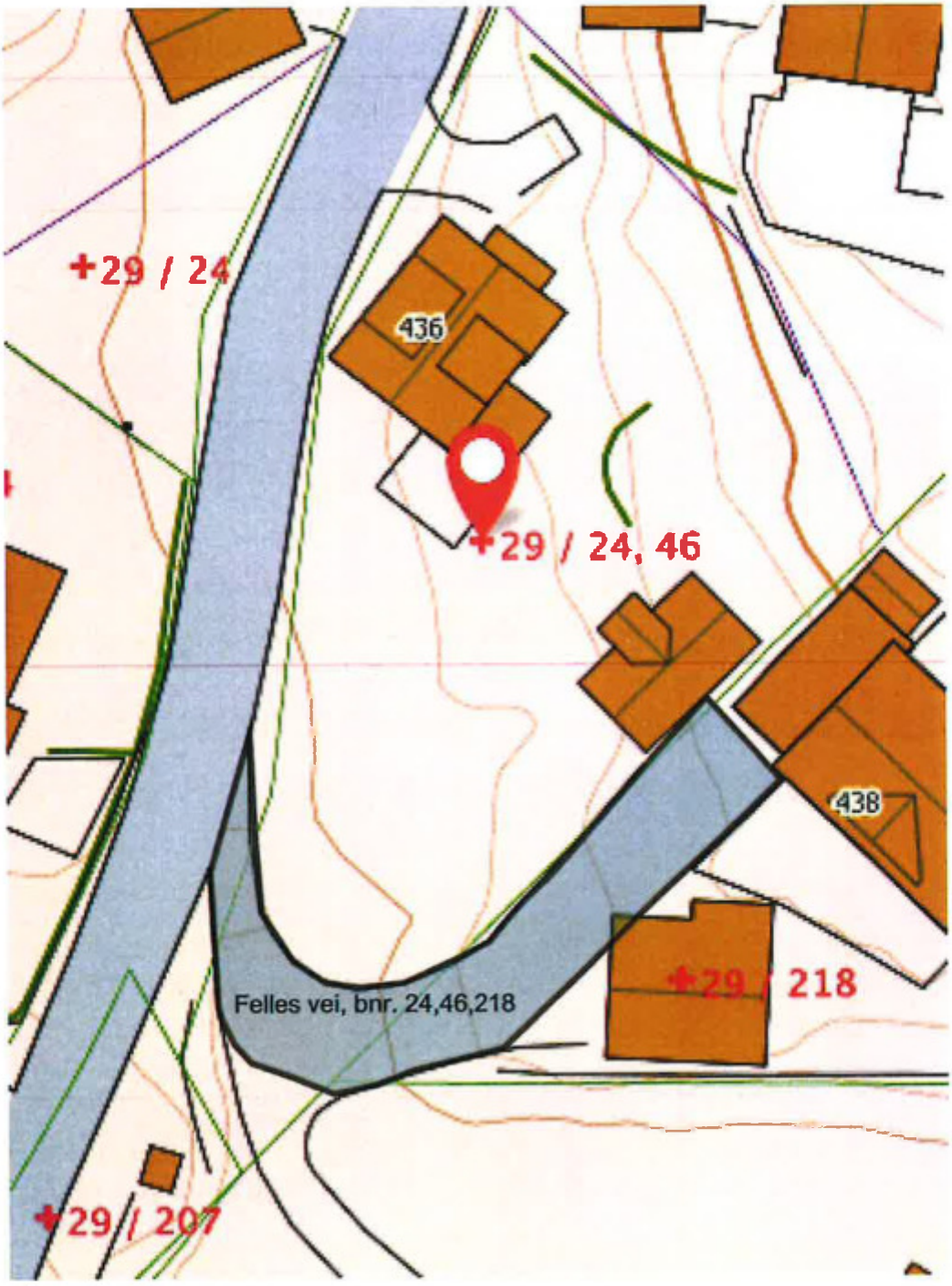
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Rotningsøksen 21.05.19	

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartveket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner


+29 / 24
436
+29 / 24, 46
438
Felles vei, bnr. 24,46,218
+29 / 218
+29 / 207

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Røtingavegen 436
Gnr. 29 Bnr. 24 og Gnr. 29 Bnr. 46 i Bjørnafjorden kommune

Oppdragsnummer:
74-25-0312

Meglerforetak: Vikebø & Jørgensen AS

Saksbehandler: Eirik Runningen

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 90 63 72 70

E-post: eirik.runningen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

Notater

Notater