NORDVIK

Røtingavegen 465

5 soverom | 219 kvm | Enebolig



Velkommen til

Røtingavegen 465

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
31	Om boligen
41	Tilstandsrapport
66	Egenerklæringsskjema
73	Andre vedlegg
78	Nabolagsprofil
84	Vedlegg
85	Kontaktinfo
88	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
91	Forbrukerinformasjon om budgivning
92	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.03.2026









Nøkkelinformasjon

Nydelig familiebolig over tre plan med sjøutsikt, dobbelgarasje og "carport"! Vinterhage, terrasser (140 m²) og hage.

Prisantydning	**7 290 000,-**
Omkostninger	**183 630,-**
Totalpris	**7 473 630,-**
BRA-i	**219 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1990**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Røtingavegen 465! En innholdsrik enebolig med fantastiske uteområder beliggende i et rolig og familievennlig boligområde på Lepsøy. Boligen har blitt modernisert de siste årene, og innehar dermed flotte kvaliteter og en innflytningsklar standard.

Høydepunkter:

- Vinterhage + terrasser på totalt 140 m² med svært gode solforhold midtsommers
- Utleiedel (ikke godkjent for varig opphold eller som en egen enhet)
- Nytt, lekkert Epoq-kjøkken i 2025
- Peis + varmepumpe
- Gode parkeringsmuligheter i dobbelgarasje og carport
- Praktisk og familievennlig løsning med bl.a. romslige oppholdsrom og vaskerom

Området:

- Trivelig nabolag
- 300 meter til busstopp
- Kort kjørevei til flere skoler og barnehager
- Sjø og bademuligheter i umiddelbar nærhet

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 101 kvm
Total BRA: 131 kvm



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.





















































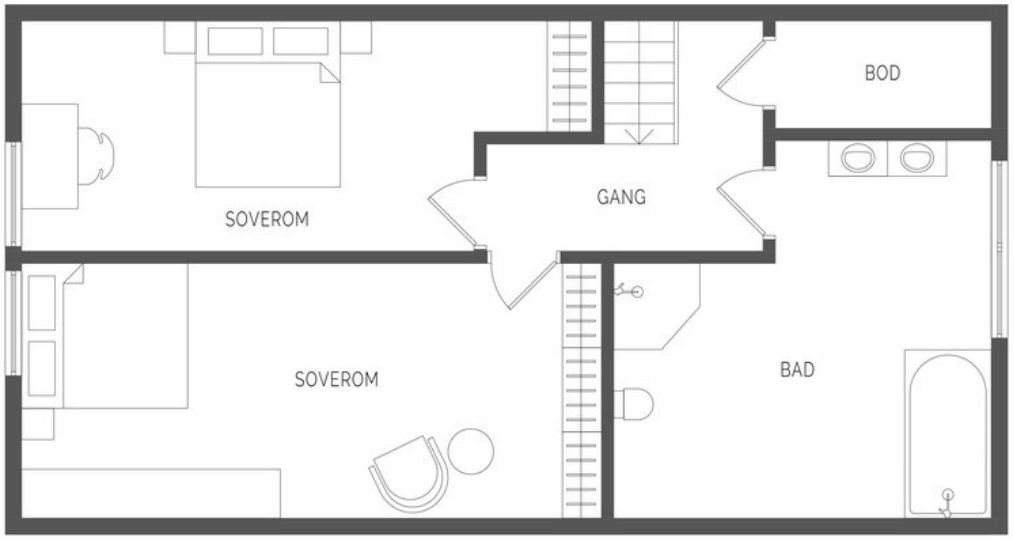




Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 51 kvm
Total BRA: 51 kvm

Ole-André Strand



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.









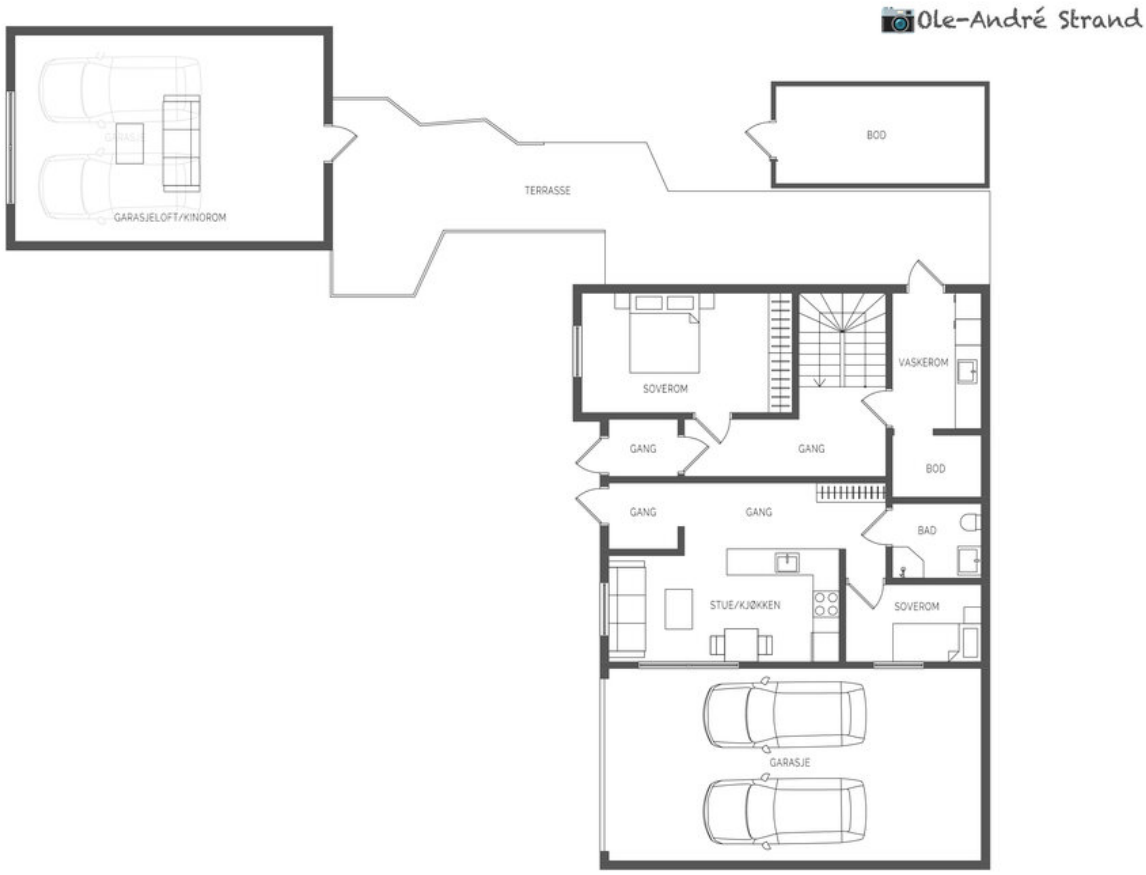






Planløsning

Underetasje
BRA-i: 67 kvm
Total BRA: 67 kvm



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.








15 KG
12 KG
S LINE 830






465




465



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0046/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Røtingavegen 465, 5216 LEPSØY
Gnr 29, bnr 248 (ideell andel 1/1) i Bjørnafjorden kommune

Selgere
Terje Kristoffer Helland
Yassmine Jacob

Kjøpesum og omkostninger
7 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
182 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
183 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
203 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 473 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 493 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1990

Etasje
3

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 219 kvm
BRA-e: 76 kvm
BRA-b: 30 kvm
Totalt BRA: 325 kvm
TBA: 140 kvm

Beskrivelse:

Bolig
Underetasje:
BRA-i: 67 kvm. Utleiedel (ikke godkjent): Entré, stue/kjøkken, mellomgang, soverom og bad.
Hovdeddel: Entré, gang/trapperom, soverom, vaskerom og bod.
Total BRA: 67 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 101 kvm. Trapp/gang, stue/kjøkken, soverom og toalettrom.
BRA-b: 30 kvm.
Total BRA: 131 kvm.
TBA: 125 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Trapperom/gang, to soverom og bad.
Total BRA: 51 kvm.

Sportsbod
1. etasje:
BRA-e: 10 kvm. Sportsbod på 9,9 m².
Total BRA: 10 kvm.

Garasje
Underetasje:
BRA-e: 39 kvm. Garasje.
Total BRA: 39 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 27 kvm. Innredet loft på 26,6 m².
Total BRA: 27 kvm.
TBA: 15 kvm. Terrasse.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealer er målt med laser på stedet. 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.

Ikke målbare arealer:

Del av soverom 5 samt kott/bod ved bad er ikke målbart grunnet lav takhøyde og derfor ikke medtatt i arealberegning.

Innhold
Boligen går over tre plan og inneholder:
- 1. etasje - utleiedel: entré, stue/kjøkken, mellomgang, soverom og bad (utleiedelen er ikke godkjent som en egen enhet, les mer under ferdigattest i salgsoppgaven).
- 1. etasje - hovdeddel: entré, gang/trapperom, soverom, vaskerom og bod.
- 2. etasje: trapp/gang, stue/kjøkken, soverom og toalettrom.
- 3. etasje: trapperom/gang, to soverom og bad.

Standard
Stuen fremstår som et romslig og innbydende oppholdsrom, med god plass til både sofagruppe og spiseplass i åpen løsning mot kjøkkenet. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir en flott utsikt som setter sitt preg på rommet. Oppholdsarealet er oppgradert med slette veggflater og nytt gulv, noe som gir et helhetlig og tidsriktig uttrykk med rene linjer. Downlights i taket sørger for behagelig og jevn belysning, og fremhever rommets kvaliteter elegant.

En ny, stilren vedovn fungerer som et naturlig blikkfang og bidrar med lun og behagelig varme, perfekt for både hverdagsbruk og sosiale anledninger. Fra oppholdsrommet er det direkte utgang til en stor hagestue og videre til en pent opparbeidet hage med gode solforhold, en naturlig forlengelse av boligen i de varmere månedene.

Kjøkkenet ligger i åpen tilknytning og er oppgradert med innredning fra Epoc. Her finner man en eksklusiv benkeplate i stein-/kompositttmateriale med underlimt vask, som gir et stilrent uttrykk og en solid, slitesterk arbeidsflate, en påkostet detalj som løfter helhetsinntrykket og tilfører rommet en tydelig kvalitetsfølelse.

Boligen har en svært praktisk planløsning med toalett/bad i to etasjer, og soverom i alle etasjer, noe som gir fleksibilitet for både familie og gjester. Det er også gode oppbevaringsmuligheter, med boder og smarte løsninger som gjør det enkelt å holde orden.

Underetasjen inneholder en utleiedel av enkel standard, som kan gi gode leieinntekter. Denne er imidlertid ikke godkjent som en egen boenhet. I tillegg medfølger garasje med hems, som gir ekstra plass til oppbevaring eller hobbybruk.

Parkering
Parkering i garasje, carport og ellers på egen tomt. Det er montert elbillader.

Modernisering og påkostninger
2025:
- Ny kjøkkeninnredning.
- Planert i hage.
- Innredet garasjeloft (ikke godkjent for varig opphold).

2024:
- Bygget sportsbod.

2023:
- Satt inn ny skyvedør til vinterhage.

2022:
- Pusset opp 1. etasje med nye gulv-, vegg- og takflater (med unntak av på toalettrom), samt montert downlights.

2015:
- Ny terrassedør fra 1. etasje.

2005 (tidligere eier):
- Ny membran og fliser på bad i 2. etasje.

2004 (tidligere eier):
- Tilbygg i 1. etasje.

1996 (tidligere eier):
- Bygget garasje.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Fyllingen flis har oppgradert gulv og membran på hovedbad (forrige eier).

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- I følge forrige eier ble dette gjort etter en lekkasje tidlig 2000-tallet.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Bygget integrert peis i 2023, utført av Bergen varme AS.
- Bygget utebod på 10m2 i 2024 med egeninnsats.
- Innredet garasjeloft i 2022 med egeninnsats.
- Byttet terassedør 2022/23 med egeninnsats.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Rød elektro har montert Elbil-lader. Det foreligger samsvarserklæring.
- Stue og kjøkken har fått montert spotter av erfaren ufaglært. Dette mangler samsvarserklæring.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja i 2017.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Rød elektro har montert, trukket kabel og montert ekstra sikring i sikringsskap.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Påbygg i ca. 2024. Tiltaket var søknadspliktig og har blitt godkjent.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Egen septiktank på nabotomt og det foreligger ingen skriftlig avtale på dette.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, utført av ufaglært.
- I forbindelse med bygging av utebod ble deler av uteområde planert. Sprengt vekk en fjellknaus og planert resten.
- Hovedetasjen er oppgradert med gipsvegger og tak, listefritt, spotter, ny laminat, helintegrert peis og nytt kjøkken fra epoq i 2025.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Tidligere eier opplyste å ha egen radonmåler tidligere.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei, men noe dårlig fall i følge takstmann.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Varmekabler i kjellerstue/leilighet gir ifølge bkk utslag på jordfeil i ett annet nabohus.

Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
- Ja.

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
- Ja.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Takst 16.02.2026.

Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
- Avtale angående septiktank på nabotomt.

For øvrig se vedlagt egenerklæring i salgsoppgaven utfylt av selger.

Bygningssakkyndig
Frøyen Takst AS

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur av betong.
- Yttervegger oppført i trekonstruksjoner med trekledning i fasade.
- Vinduer med isolerglass.
- Etasjeskillere av trebjelkelag.
- Saltak tekket med betongtakstein.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Drenering.
- Grunnmur og fundament.
- Rom under terreng.
- Balkong, terrasse, platting.
- Vinduer og dører.
- Yttervegger.
- Skorstein over tak.
- Taktekking.
- Kjøkken i hoveddel.
- Kjøkken i utleiedel.
- Vannledninger.
- Ventilasjon.
- Overflater på bad i utleiedel.
- Membran, tettesjikt og sluk på bad i utleiedel.
- Overflater på bad i 3. etasje.
- Membran, tettesjikt og sluk på bad i 3. etasje.
- Vaskerom.

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Takkonstruksjon og loft.

Lovlighet/HMS:
Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger:
- Underetasje er ombygget med etablert boenhet/utleiedel uten intern tilkomst fra hoveddel. Dette er søknadspliktig tiltak. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at utleiedel er omsøkt som bruksendring.
- Soverom i 1. etasje er opprinnelig godkjent som kontor.

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift:
- Det er ikke registrert utførte brannsikringtiltak ifm etablering av utleiedel.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter:
- Soverom i utleiedel har ikke tilstrekkelig størrelse med hensyn til bruk som soverom.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav:
- Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og

øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger:
- Det er ikke montert snøfanger. Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger. Følgende hvitevarer medfølger:
- Stekeovn.
- Induksjonstopp.
- Mikrobølgeovn.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap.
- Fryseskap.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Hengende lamper og interiørdetaljer som knagger ved inngang til kjøkken, skoskje, interiørmessige speil o.l.

Følgende løsøre medfølger:
- Piano.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Utleiedelen er etablert som en selvstendig boenhet. Med selvstendig boenhet menes en enhet som har alle hovedfunksjoner for en bolig, har egen inngang og er fysisk adskilt fra øvrige enheter. Etablering av en selvstendig boenhet er søknadspliktig. Det er ikke søkt om etablering av en selvstendig boenhet, dette betyr at utleiedelen er ulovlig etablert. Det er ukjent om utleiedelen tilfredsstiller de plankrav og tekniske krav som stilles til en boenhet i lovgivningen. Selger påtar seg ikke ansvar for at godkjenning gis.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmepumpe i 1. etasje.
- Ildsted i 1. etasje.
- Ellers elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad og i entré. Gulvvarme i stue/kjøkken og på bad i utleiedel.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 34 666 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 11 170,-pr. 2025

Progtnose for kommunale avgifter er kr. 11 170,- for inneværende år. I dette inngår det gebyr for vann, tømming av slamavskiller og tilsyn private anlegg. Renovasjonsgebyr på ca. kr. 4 084,- blir fakturert direkte av BIR, og kommer i tillegg til de kommunale avgiftene.

Andre utgifter
I tillegg til kommunale avgifter påløper det kostnader for husforsikring, innboforsikring, strømforbruk, tv/internett og eventuelle andre ønskede tjenester.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 407 344,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 629 374,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Fremtind
Polisenr: 7845556

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 010 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt som er pent og gjennomført opparbeidet med en kombinasjon av asfalt, belegningsstein og grøntarealer. Her får du en innbydende hage med plen, terrasse og variert beplantning, skjermet av en flott tujahekk som gir både privatliv og en lun atmosfære.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger nydelig til i et barnevennlig og rolig område med utsikt mot sjø. Med Søre Øyane naturbarnehage i kort avstand fra boligen og Søre Øyane barneskule en 5-minutters kjøretur fra boligen, er dette det perfekte hjemmet for barnefamilier!

Ønsker du et bredt utvalg av butikker, er Os sentrum ca 12 km unna. Her finner du et bredt utvalg av dagligvarebutikker, klesbutikker og restauranter. Os sentrum tilbyr også frisører, treningssenter, apotek og vinmonopol.

Jobber du i Bergen? Da kan jeg glede deg med at Lagunen Storsenter er ca. 28 minutter kjøring fra eiendommen og Bergen Sentrum ca. 35 minutter.

300 meter fra boligen er busstoppet Røttingen snuplass hvor linje 603 (Røttingen snuplass til Osøyro Terminal) går. Videre kan du finne flere busslinjer og båter fra Os sentrum.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 05.02.1990. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

1. Det må renskes ut av bunn i feielukelement.
2. Røykvarsler(e) må monteres forskriftsmessig og slik at alarmstyrken målt i soverom er minst 60 dB(A) når dørene er lukket.
3. Hver boenhet skal ha brannslokkingsutstyr - slange eller brannslokningsapparat. Slange skal være fast tilkoblet. Slokkeapparat skal være klasse ABE III.
4. Himlinger, innvendige ventilkanaler og lister rundt vinduer i underetasjen må monteres.
5. Opparbeiding av tomten og pussing av grunnmur gjenstår.

Disse arbeidene, med unntak av det siste punktet, måtte utføres innen 4 måneder fra dato (05.02.1990), med melding til bygningskontrollen.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.
Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Takstmann gjør oppmerksom på følgende:
Lovlighet/HMS:
Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger:
- Underetasje er ombygget med etablert boenhet/utleiedel uten intern tilkomst fra hoveddel. Dette er søknadspliktig tiltak. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at utleiedel er omsøkt som bruksendring.
- Soverom i 1. etasje er opprinnelig godkjent som kontor.

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift:
- Det er ikke registrert utførte brannsikringtiltak ifm etablering av utleiedel.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter:
- Soverom i utleiedel har ikke tilstrekkelig størrelse med hensyn til bruk som soverom.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav:
- Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger:
- Det er ikke montert snøfanger. Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med det som opprinnelig er byggemeldt og godkjent:
U. etasje - utleiedel:

- Det er etablert en utleiedel. Utleiedelen er etablert som en egen enhet, men det foreligger ingen bruksendring på dette, og er derfor ikke godkjent som en egen enhet. Rommene i utleiedelen er byggemeldt som disponibelt, jf tegninger, og er ikke godkjent for varig opphold. Innredningen av rommene til varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt, og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at rommene ikke godkjennes til varig opphold, og at rommene da må brukes som bod.

U. etasje - hoveddel:
- En liten del av soverommet er opprinnelig byggemeldt som gang, jf. byggetegninger.
- Gangen er gjort noe mindre, jf. byggetegninger.
- Det er fjernet en dør mellom boden og gangen.
- Det er åpnet opp litt mellom vaskerommet og boden, jf. byggetegninger.
- Det er etablert en carport, jf. byggetegninger.

1. etasje:
- Boligen er bygget på, og stue og kjøkken er derfor utvidet, jf. byggetegninger. Det foreligger ikke ferdigattest på tilbygget, da kommunen opplyser at det ikke var krav til ferdigattest på tilbygg på 40 m² i 2002.
- Det er åpnet opp mellom stue og kjøkken, jf. byggetegninger.
- Soverommet er opprinnelig byggemeldt som arbeidsrom, jf. byggetegninger. Innredningen av rommet til varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt, og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at rommet ikke godkjennes til varig opphold, og at rommet da må brukes som bod.
- Det er fjernet en del av terrassen på den ene siden, og utvidet terrassen på to andre sider, jf. byggetegninger.

Loft:
- Det var opprinnelig en balkong med adkomst fra det ene soverommet, men denne er fjernet, jf. byggetegninger.

Garasje:
- Innredningen av loftsrommet er ikke bruksendret/omsøkt, og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at rommet ikke godkjennes til varig opphold, og at rommet da må brukes som bod.

Vinterhage:
- Det foreligger ingen søknad eller tillatelse fra kommunen til etablering av vinterhagen, og vinterhagen er dermed ikke godkjent av kommunen.
Kjøper overtar videre ansvar, kostnad og risiko for overnevnte.

Vei, vann og avløp
Vei: Eiendommen har adkomst via privat vei.
Vann: Eiendommen har avtale angående septiktank på nabotomt.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er uregulert.

Eiendommen er underlagt Bjørnafjorden kommunes arealdel som ikrafttrådte 01.09.2025. Formålet i kommuneplanen er bosted.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. Bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

4624/29/248:
Tinglyst 22.12.1989 - Dokumentnr: 19891 - Erklæring/avtale
Målebrev over d.e. areal 1010 m².

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Selger opplyser at de har en muntlig avtale angående septiktanken som står på nabotomten. Det finnes ikke skriftlig avtale/dokumentasjon på at man har rett til å ha septiktanken der. Kjøper overtar ansvar og risiko for videre bruk.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger. Ønsket dato for overtakelse skal fremsettes ved budgivning.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og

husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 500,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Samlet skal selger betale kr. 142 200,- for vederlag ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 31. mars 2026

Ansvarlig megler
Vang Thi Dang, Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Tlf. 45889271

Megler
Isak Bruarøy, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47352016

Meglerforetaket
Nordvik Bergen Sør
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 413 956

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Røtingavegen 465
5216 LEPSØY

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1990
Hovedbygg BRA:	249 m^2
Hovedbygg BRA-i:	219 m^2
Sum alle bygg BRA:	325 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	219 m^2
Rapportdato:	17.2.2026 (Gyldig til 17.2.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	8	18	0	1

Supertakst

GNR: 29 BNR: 248

Thomas Frøyen
Frøyen Takst AS

thomas@froyentakst.no
40099909

Røtingavegen 465
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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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.

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/40089

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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Boligen har et dels eldre elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG 2 pga alder.
Grunnmur og fundament	TG 2 pga riss over dør.
Rom under terreng	TG 2 pga feil oppbygging (plast i vegg) og risikokonstruksjon.
Balkong, terrasse, platting	TG 2 pga skjevhet/ustabilt rekkverk.
Vinduer og dører	TG 2 pga slitte karmer på eldre vinduer/dører og treghet i 2stk vinduer.
Yttervegger	TG 2 pga manglende musetetting.
Skorstein over tak	TG 2 pga alder/slitasje.
Taktekking	TG 2 pga alder.
Kjøkken: Kjøkken hoveddel	TG 2 pga kullfilter.
Kjøkken: Utleiedel	TG 2 pga kullfilter.
Vannledninger	TG 2 pga alder på kobberrør og manglende lekkasjesikring av vannfordelerskap.
Varmtvannsbereder	TG 2 pga manglende lekkasjesikring.
Ventilasjon	TG 2 pga noe svak ventilering av utleiedel.
Våtrom: Bad utleiedel - Overflater	TG 2 pga svake fallforhold og slitte overflater.
Våtrom: Bad utleiedel - Membran, tettesjikt og sluk	TG 2 pga alder.
Våtrom: Bad 3.etg - Overflater	TG 2 pga svakt fall.
Våtrom: Bad 3.etg - Membran, tettesjikt og sluk	TG 2 pga svake løsninger ved vannuttak til dusj og i sluk samt grunnet alder.
Vaskerom	TG 2 pga alder

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon og loft	TG-IU settes da det ikke er tilgang til kaldtloft.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Underetasje er ombygget med etablert boenhet/utleiedel uten intern tilkomst fra hoveddel. Dette er søknadspliktig tiltak. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at utleiedel er omsøkt som bruksendring.

Soverom i 1.etg er opprinnelig godkjent som kontor.

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Det er ikke registrert utførte brannsikringtiltak ifm etablering av utleiedel.

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

Soverom i utleiedel har ikke tilstrekkelig størrelse med hensyn til bruk som soverom.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger.

Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
16.2.2026	**17.2.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Terje Kristoffer Helland**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Yassmine Jacob**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Thomas Frøyen**	Telefon:	**40099909**
Firma:	**Frøyen Takst AS**	Epost:	**thomas@froyentakst.no**
Tittel:		Adresse:	**Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre enn hva som oppgis under tabeller for forventet brukstid og «levealder» for bygningsdeler. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc). Om ikke annet er nevnt er opplyste tiltak/endringer opplyst fra eier. Tilleggsbygg (naust, garasje, utebod etc) vurderes dersom dette er bestilt (tillegg i pris ref. ordrebekreftelse).

Informasjon om boligen

Adresse:	**Røtingavegen 465, 5216 Lepsøy**						
Kommunenr:	**4624**	Gårdsnr:	**29**	Bruksnr:	**248**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1990** - Kilde: PropCloud						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE
Grunnmur av betong. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner med trekledning i fasade. Vinduer med isolerglass. Etasjeskillere av trebjelkelag. Saltak tekket med betongtakstein.

OVERFLATER
Gulv: Fliser på bad og entré. Belegg på vaskerom. Laminat på øvrige rom.
Vegg: Fliser på bad og toalettrom. Ellers malte flater og noe trepaneler.
Tak: Malte flater, himlingsplater og trepaneler.

OPPVARMING
Varmepumpe og ildsted i 1.etg. Ellers elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad, entré. Varmekabler i stue/kjøkken og bad i utleiedel.

VENTILASJON
Mekanisk avtrekk i hoveddel. Utleiedel har naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk fra bad.

OPPSUMMERING

Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1990 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. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Ny skyvedør til vinterhage.	Nei
2022	Pusset opp 1.etg med nye gulv-, vegg- og takflater (med unntak av på toalettrom) og montert downlights.	Nei
2015	Ny terrassedør fra 1.etg.	Nei
2005	Ny membran og fliser på bad i 2.etg (Kilde: Eldre prospekt)	Nei
2004	Tilbygg i 1.etg (Kilde: Eldre prospekt). Tegninger er datert 2002.	Nei
1996	Bygget garasje (Kilde: Tegninger)	Nei

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	249	219	0	30	125
Sportsbod	10	0	10	0	0
Garasje	66	0	66	0	15
Totalt m²	**325**	**219**	**76**	**30**	**140**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje - Utleiedel	**32**	**32** Romfordeling: - Entré: 1,3 m² - Stue/kjøkken: 18,2 m² - Mellomgang: 1,8 m² - Bad: 3,5 m² - Soverom 1: 5,6 m² Takhøyde stue: 2,34m 1,6 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	**0**	**0**	**0**
U. etasje - Hoveddel	**35**	**35** Romfordeling: - Entré: 1,9 m² - Gang/trapperom: 11,0 m² - Soverom 2: 9,5 m² - Vaskerom: 7,8 m² - Bod: 3,2 m² Takhøyde: 2,37m 1,6 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**131**	**101** Romfordeling: - Trapp/gang: 9,4 m² - Soverom 3: 6,4 m² - Toalettrom: 2,4 m² - Stue/kjøkken: 78,5 m² Takhøyde: 2,35m 4,3 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	**0**	**30**	**125**
2. etasje	**51**	**51** Romfordeling: - Trapperom/gang: 6,2 m² - Bad: 12,8 m² - Soverom 4: 17,0 m² - Soverom 5: 12,5 m² Takhøyde vaterhimling: 2,39m Del av soverom 5 samt kott/bod ved bad er ikke målbart grunnet lav takhøyde og derfor ikke medtatt i arealberegning.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**249**	**219**	**0**	**30**	**125**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	71	51	20
Totalt m²	**71**	**51**	**20**

Bygning: Sportsbod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**10**	**0**	**10** Romfordeling: - Sportsbod: 9,9 m²	**0**	**0**
Totalt m²	**10**	**0**	**10**	**0**	**0**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**39**	**0**	**39** Romfordeling: - Garasje: 39,0 m²	**0**	**0**
Loft	**27**	**0**	**27** Romfordeling: - Innredet loft: 26,6 m²	**0**	**15**
Totalt m²	**66**	**0**	**66**	**0**	**15**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	28	27	1
Totalt m²	**28**	**27**	**1**

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. 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 garderrobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Ikke registrert bruk av knotteplast mot grunnmur. Dette var normalt å benytte da boligen ble bygget og det er derfor mulig dette er benyttet selv om vi ikke kan registrere dette på befaringstidspunktet (skult under utvendige terrasser etc).

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning.
Boligen ligger i skrånet terreng.

Dreneringen vurderes å ha nådd erfaringsbasert funksjonstid, noe som gir økt risiko for redusert funksjon og fuktrelaterte følgeskader over tid.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke funnet behov for strakstiltak på befaringstidspunktet.

6.2 Grunnmur og fundament



Riss over boddør til vaskerom.

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2

Det registreres riss i grunnmuren over boddør til vaskerom (TG 2)
Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til aktive setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

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.

6.3 Rom under terreng



Benyttet plast i påforet vegg.



Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja

Etablert utleiedel. Alder er ukjent.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng	TG-2

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i soverom i utleiedel.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader (TG 2)

Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.

Det gjøres oppmerksom på at påforing og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår (TG 2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå og bruk av plast i vegg gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse

Terrasser på hhv 60,7 m² og 64,3 m² i trekonstruksjoner med dekke av terrassebord i trevirke.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

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

Registrert skjevheter i rekkverk (TG 2)
- Noe ustabilt.

Terrasse over carport er tekket.
- Ikke mulig å kontrollere fall på tekking eller tilstand på denne grunnet terrassebord.
Ikke registrert tegn til lekkasjer mot carport.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler oppretting av glassrekkverk for bedre stabilitet.

6.5 Vinduer og dører



Råte i glassdisken i karnapp.

Beskrivelse	
Vinduer/ytterdører med 2-lags isolerglass i trekarmer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
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?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Stedvis slitte karmer og antydning til råte i flere glasslister. Slitasjeskader på boddør til vaskerom.
Vinduer i front ved karnapp er trege å åpne (TG 2)
TG 2 pga slitte karmer på eldre vinduer/dører og treghet i 2stk vinduer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utvendig vedlikehold av flere vinduer samt boddør til vaskerom har behov for vedlikehold.
Råteskadet glasslister bør skiftes ut.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Ikke opplyst om endringer utover at det ble foretatt en utbygging av stue/kjøkkendel i 1.etg.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon (TG 2)
Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert tegn til sopp- eller råteskader ved innvendig og utvendig besiktigelse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

6.7 Skorstein over tak



Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak **TG-2**

Pipe over tak fremstår noe slitt (pusset pipe og plattlodd).
TG 2 pga alder/slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler inntekking av pipe eller annen behandling for bedre fuktsikring.

6.8 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Loft/2.etg er innredet samt det er kryploft over vaterhimling uten tilkomst for kontroll.	
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Lufting og tilstand på kaldtloft er ikke mulig da konstruksjonen er lukket.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	**TG-IU**
TG-IU settes da det ikke er tilgang til kaldtloft.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler etablering av inspeksjonsluke til kaldtloft for ytterligere undersøkelser.	

6.9 Taktekking



Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking	TG-2

Snødekke på befaringsdagen gjør det vanskelig å foreta en fullstendig kontroll.
Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig. Grunnet alder på tekking bør det gjøres ytterligere undersøkelser for kontroll av underliggende undertak og lekter for vurdering av gjenværende brukstid og oppgraderinger.

6.10 Kjøkken: Kjøkken hoveddel

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

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate i stein-/kompositttmateriale med underlimt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Induksjon platetopp
- Steikeovn
- Mikrobølgeovn
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap
- Fryseskap

Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Integrert avtrekk i platetopp med kullfilter.
Kullfilter gir TG 2 etter NS3600.

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

6.11 Kjøkken: Utleiedel

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

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Keramisk platetopp
- Steikeovn
- Kombiskap (kjøl/frys)

Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Integrert avtrekk i platetopp med kullfilter.
Kullfilter gir TG 2 etter NS3600.

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

6.12 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Underetasje er ombygget med etablert boenhet/utleiedel uten intern tilkomst fra hoveddel. Dette er søknadspliktig tiltak. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at utleiedel er omsøkt som bruksendring.

Soverom i 1.etg er opprinnelig godkjent som kontor.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja

Det er ikke registrert utførte brannsikringtiltak ifm etablering av utleiedel.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Soverom i utleiedel har ikke tilstrekkelig størrelse med hensyn til bruk som soverom.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei

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
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja

Det er ikke montert snøfanger.

Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

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

6.13 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
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?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

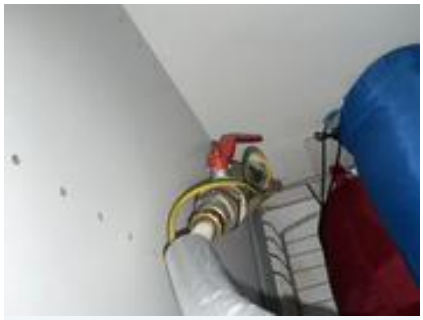
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

6.14 Vannledninger



Fordelerskap til bad i utleiedel.



Stoppekran i benkeskap på vaskerom.

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Lagt inn «rør i rør» vannforsyning til bad i utleiedel. Ellers kobberrør fra byggeår.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
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?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Fordelerskap på bad i utleiedel.
Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist (TG 2)
- Kan føre til skader på bakomliggende konstruksjoner ved lekkasjer i anlegget.

Vannrør av kobber er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Det må etableres lekkasjesikring i vannfordelerskap i utleiedel.

6.15 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier har fått lagt opp spotter i 1.etg. Ellers lagt opp til elbil lader.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er ikke fremvist dokumentasjon på montering av spotter. Eier har dokumentasjon på montering av elbil lader.
Ellers opplyses det om diverse arbeider utført i regi av tidligere eier (Kilde: Eldre prospekt). Her er det ikke fremvist dokumentasjon.

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 plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	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

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.

Mrk:
Eier opplyser at det er avdekket en jordfeil ifm varmekabler i utleiedel.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Boligen har et dels eldre elanlegg uten komplett dokumentasjon.
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.16 Varmesentral



Type anlegg	Varmepumpe

Luft til luft varmepumpe i stue 1.etg.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Prod.år: 2016

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Totalvurdering av varmesentral	**TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.17 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2012	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Bereder er plassert i rom uten sluk (TG 2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

6.18 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Boligen har mekanisk avtrekk i hoveddel. Utleiedel har naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk fra bad. Boligen har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.

Utleiedel har begrenset ventilering (TG 2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler montering av mekanisk avtrekk fra kjøkken i utleiedel. Se ellers kommentarer vedr ventilering av kjøkken i 1.etg.

6.19 Våtrom: Bad utleiedel



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv- og veggflater	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder. Antatt fra rundt år 2000 (+/-)	
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?	Nei
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?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Fallforhold:
5mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk.
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået (TG 2)

Registreres mindre riss i flisefuger på vegg i dusjsonen (TG 2)

Overflater fremstår med alminnelig slit/elde.
TG 2 pga svake fallforhold og slitte overflater.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Antatt originalt sluk fra byggeår (ikke dokumentert)	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

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

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker (TG 2)

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.
Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder:
- Gulvmontert toalett
- Benkeskap med servant
- Opplegg for vaskemaskin
- Fordelerskap til «rør i rør» vannforsyning

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

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?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.20 Våtrom: Bad 3.etg





Vannuttak til dusj.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og malte veggflater med fliser i dusjsone.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
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?	Nei
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?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Fallforhold:
Tilnærmet flatt gulv med et mindre fall på 4-5mm mot sluk ved badekar. Det registreres oppbrett på membran ved dør.
Forholdene er ikke i tråd med krav da badet ble bygget (TG 2)

Vindu er plassert i våtsone ved badekar.
- Det er ikke registrert skader på vindu som følge av vannpåkjenning.

Alminnelig slitasjegrad.
TG 2 pga svakt fall.

Anbefalte tiltak overflater

Videre bruk av dusjkabinett anbefales.

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?	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?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

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

Ny membran (Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.) er smurt ned i sluk og ikke klemt med klemring. Dette kan på sikt føre til lekkasjer dersom membran løsner fra sluket (TG 2)

Ikke tilstrekkelig fuktsikring ved røruttak for vann til dusj (TG 2)

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker (TG 2)

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Videre bruk av dusjkabinett anbefales.
Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Inneholder: - Gulvmontert toalett - Benkeskap med servant - Dusjkabinett - Badekar

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

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?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.21 Vaskerom

Beskrivelse

Rommet er ikke bygget som et tradisjonelt våtrom men som et rom med vanninnstallasjon. Det er ikke lagt opp til dusj eller andre installasjoner som påfører rommets overflater fritt vann ved normal bruk. Rommet er derfor vurdert som «rom med vanninnstallasjon» og ikke som et våtrom i denne rapporten.

Oppsummering	**TG-2**

Belegg på gulv og malte veggflater.

Inneholder:
- Opplegg for vaskemaskin
- Skapinnredning og utslagsvask

Alminnelig slitasjegrad. Rommet har sluk i gulv og belegg er brettet opp langs vegger.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fungerer med dagens bruk.

6.22 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
16. feb. 2026

Oppdragsnummer
19-0046/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Røtingavegen 465, 5216 LEPSØY

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Terje Kristoffer Helland, Yassmine Jacob

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7845556
Forsikret i: Fremtind forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fyllingen flis oppgradert gulv og membran på hovedbad av forrige eier.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge forrige eier ble dette gjort etter en lekkasje tidlig 2000tallet

---

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget integrert peis i 2023. Bergen varme as. Bygget utebod på 10m2 i 2024. egeninnsats. Innredet garasjeloft. Egeninnsats. 2022. Byttet terassedør 2022/23

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rød elektro. Montert Elbil-lader. Stue og kjøkken har fått montert spotter av erfaren ufaglært. Dette mangler samsvarserklæring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2017

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rød elektro. Montert, trukket kabel og montert ekstra sikring i sikringsskap.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Påbygg i ca 2004.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskriv: Egen septiktank på nabotomt.

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: I forbindelse med bygging av utebod ble deler av uteområde planert. Sprengt vekk en fjellknaus og planert resten. Hovedetasje er oppgradert med gipsvegger og tak, listefritt, spotter, ny laminat, helintegrert peis og nytt kjøkken fra epoq i 2025.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Tidligere eier opplyste å ha egen radonmåler tidligere.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Noe dårlig fall i følge takstmann.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Varmekabler i kjellerstue/leilighet gir ifølge bkk utslag på jordfeil i ett annet nabohus.. ?

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takst 16.02.2026

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 16.02.2026

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Ja

Beskriv: Avtale ang. Septiktank på nabotomt.

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: takstrapport

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 19-0046/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Jacob, Yassmine	**2026-02-17**	**Helland, Terje Kristoffer**	**2026-02-16**

Identifikasjon

bankID Jacob, Yassmine

Identifikasjon

bankID Helland, Terje Kristoffer

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Røtingavegen 465, 5216 LEPSØY**	
Dato for energimerking **10.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-268354**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **12323840**
Gårdsnummer **29**	Bruksnummer **248**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1990**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **320,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **240,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **165,07 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **155,54 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **39 479 kWh**



Røtingavegen 465, 5216 LEPSØY

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Røtingavegen 465, 5216 LEPSØY

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Røtingavegen 465

Nabolaget Søre Øyane - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Søre Øyane barneskule (1-7 kl....	**3 min**
121 elever, 8 klasser	2 km
Nore Neset ungdomsskule (8-10 ...	**10 min**
492 elever, 34 klasser	7.3 km
Os vidaregåande skule	**14 min**
460 elever, 33 klasser	11.1 km
Os gymnas	**17 min**
270 elever, 11 klasser	11.3 km

Offentlig transport

Røttingen snuplass	**4 min**
Linje 603	0.3 km
Bergen Flesland	**29 min**

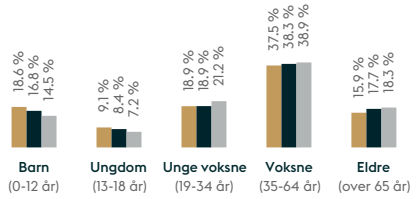
Barnehager

Søre Øyane Grendalag naturbarn...	**8 min**
60 barn	0.6 km
Skeisbotnen barnehage (1-5 år)	**10 min**
93 barn	7.1 km
Skorvane Fus barnehage (0-5 år...	**10 min**
124 barn	7.4 km

Dagligvare

Bunnpris Vedholmen	**22 min**
Nærbutikken Hagavik	**8 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Søre Øyane	1 138	459
Bjørnafjorden kommune	25 213	11 115
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Naboskapet

Godt vennskap 81/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Søre øyane barneskule	**3 min**
Kongshaug folkehøgskule	**4 min**
InterPadel Os	**11 min**
Aktiv365 Xpress Os	**15 min**

Trafikk

Lite trafikk 94/100

Støynivået

Lite støynivå 94/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

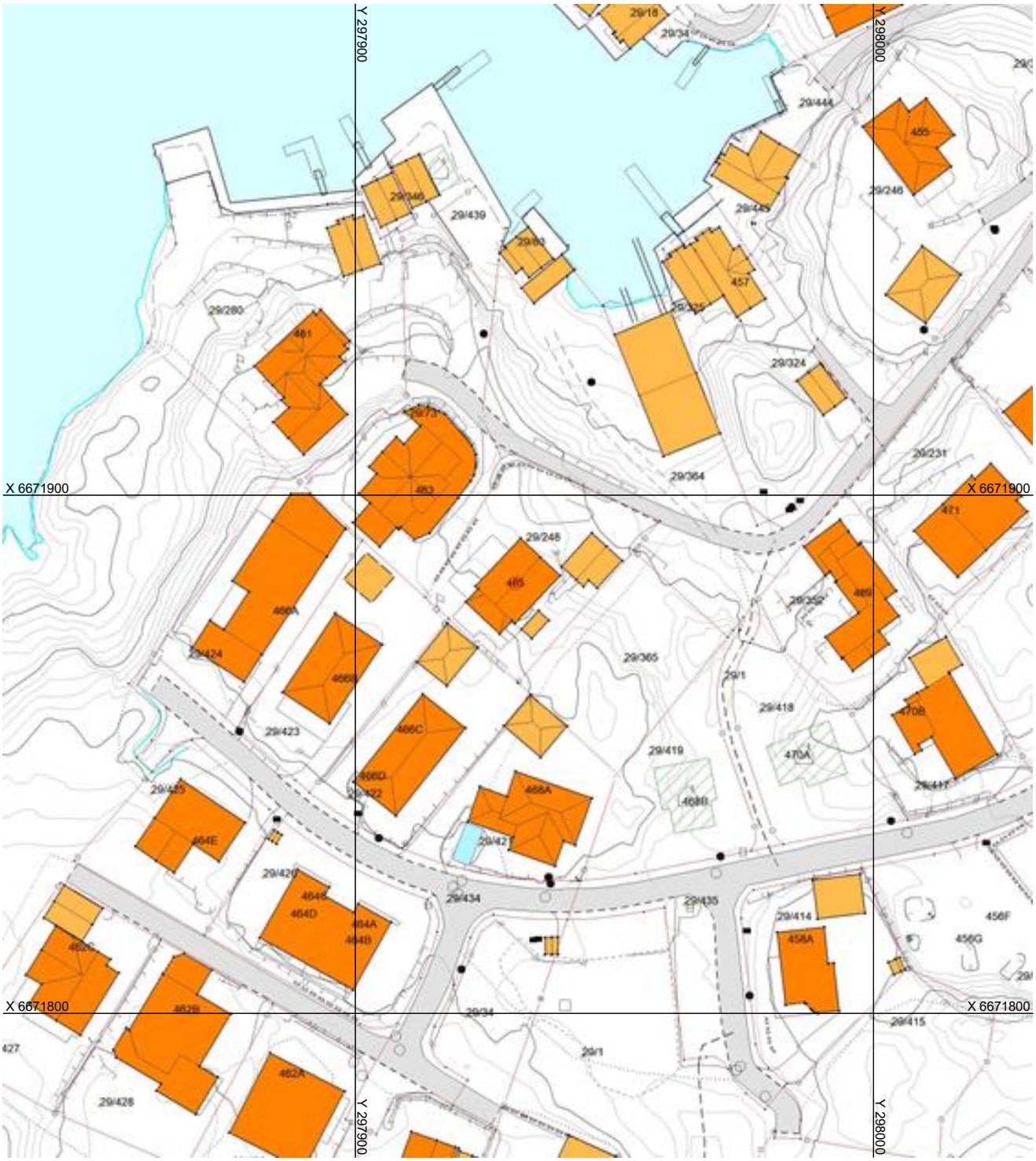
BJØRNAFJORDEN KOMMUNE

Kart- og oppmåling

Basiskart

Gnr/Bnr: 29/248
Adresse: Røtingavegen 465
Målestokk: 1:1000
Dato: 01.09.2025

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)

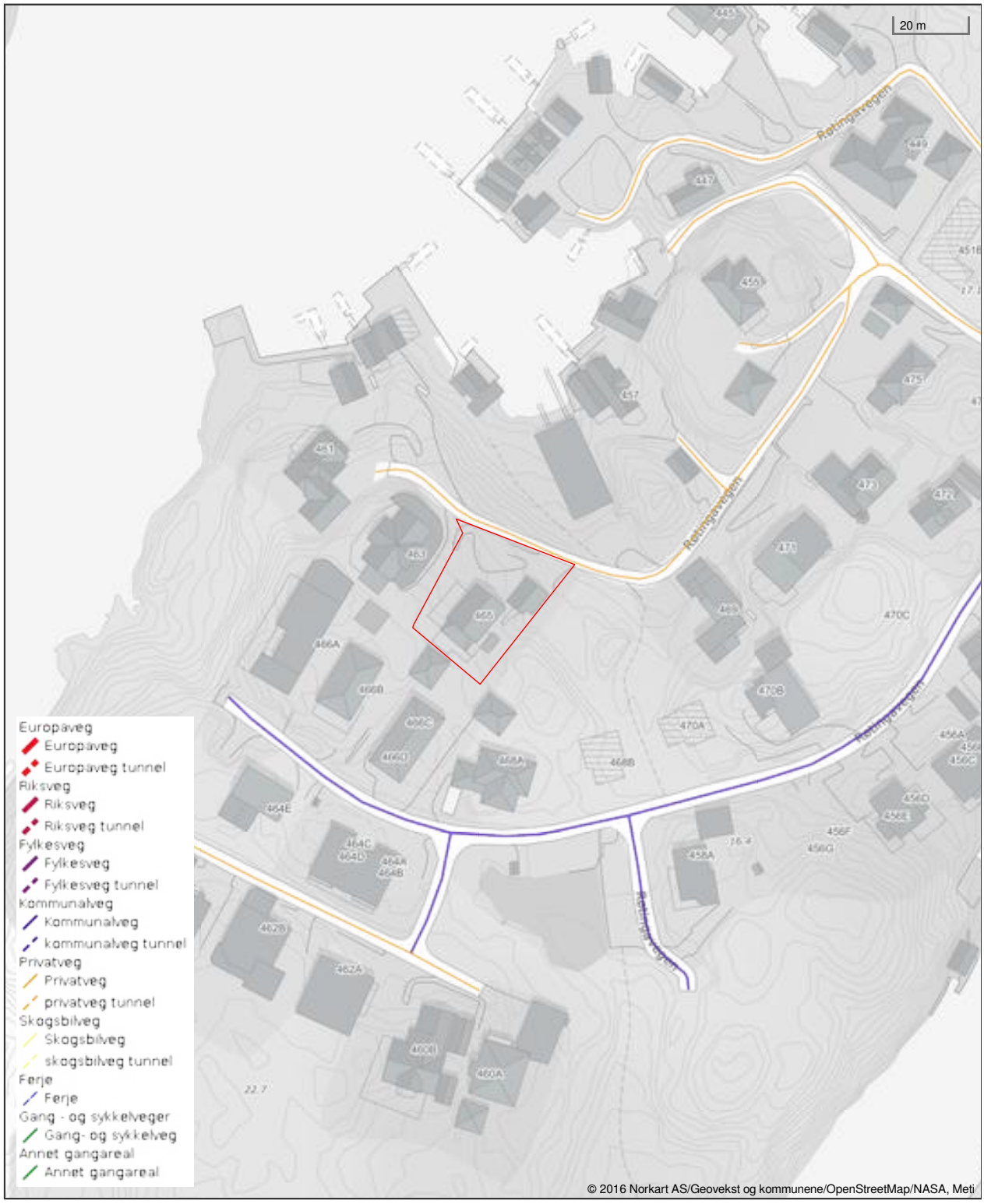
Bygning

Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)

Godkjent byggemelding

Utskriftsdato: 01.09.2025

Vegstatuskart for eiendom 4624 - 29/248//



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.

BJØRNA FJORDEN KOMMUNE

PLANSTATUS – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	29/248
Adresse:	Røtingavegen 465, 5216 LEPSØY

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

KOMMUNEPLAN	
Arealbruken for eigedomen er fastsett til:	Bustad

KOMMUNEDELPLAN	
☐JA ☒NEI	
Eigedomen er avsett til:	

REGULERINGSPLAN	
☐ Eigedomen er regulert til :	
☒ 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:	

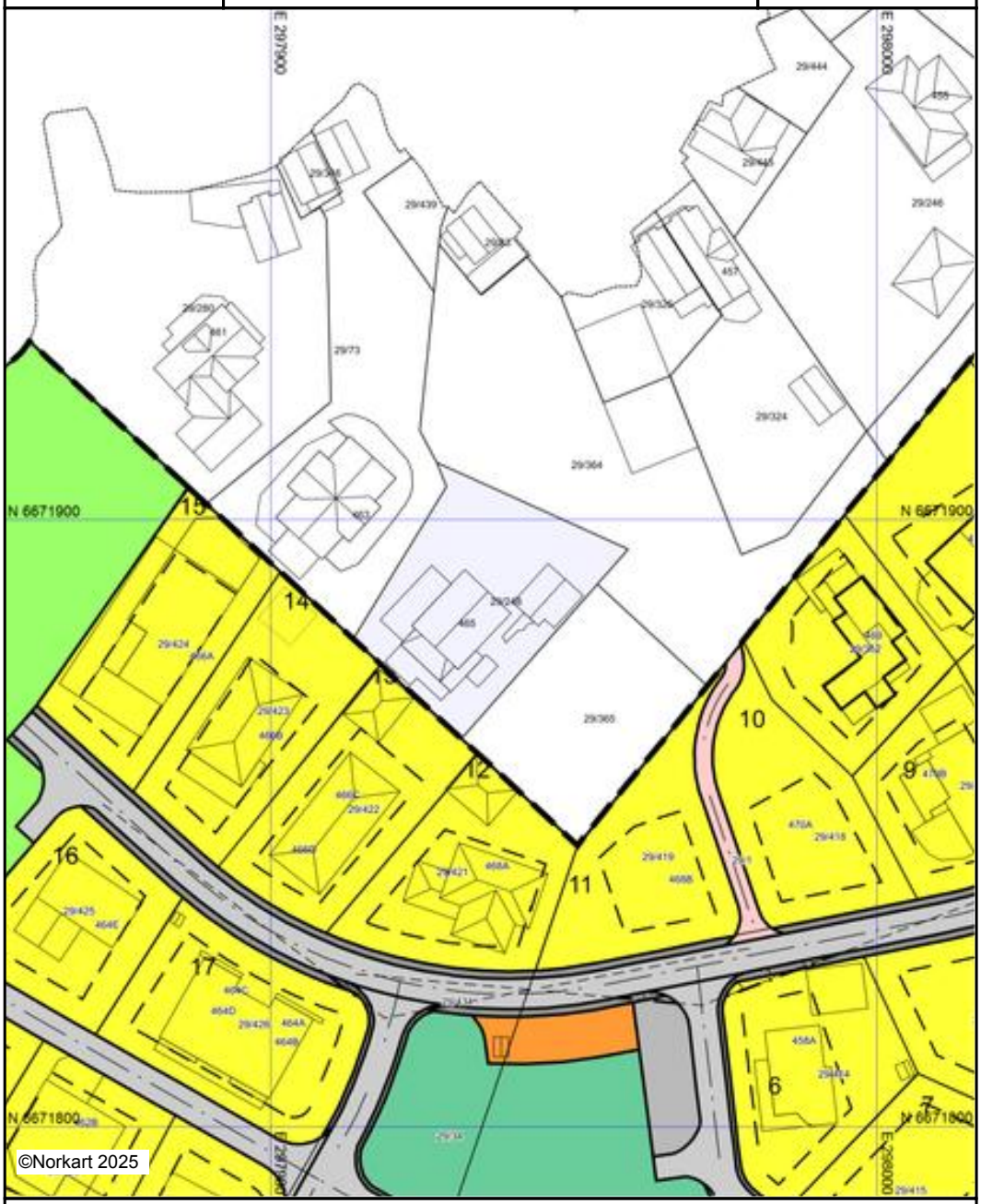
Bjørnafjorden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 29/248
Adresse: Røtingavegen 465
Dato: 01.09.2025
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

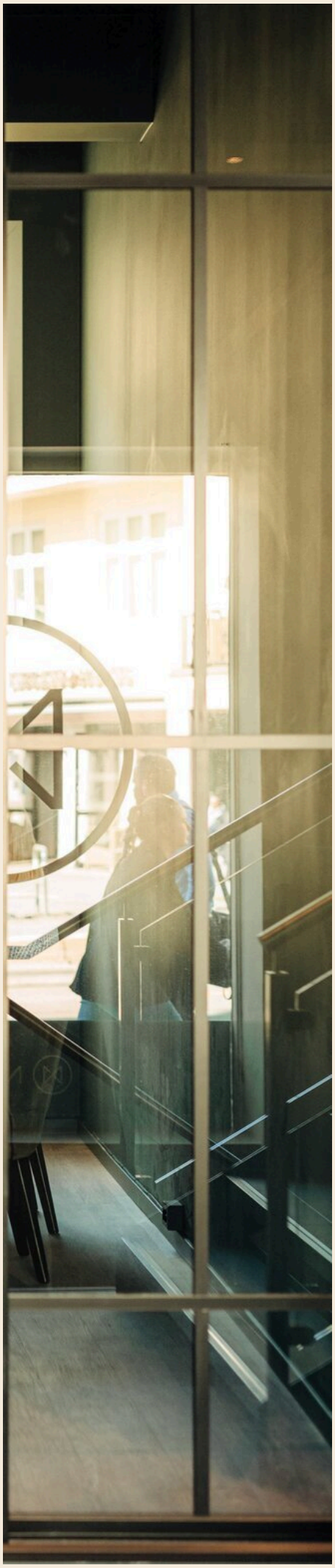


Velkommen til

Nordvik Bergen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bergen, Sotra og Askøy godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering

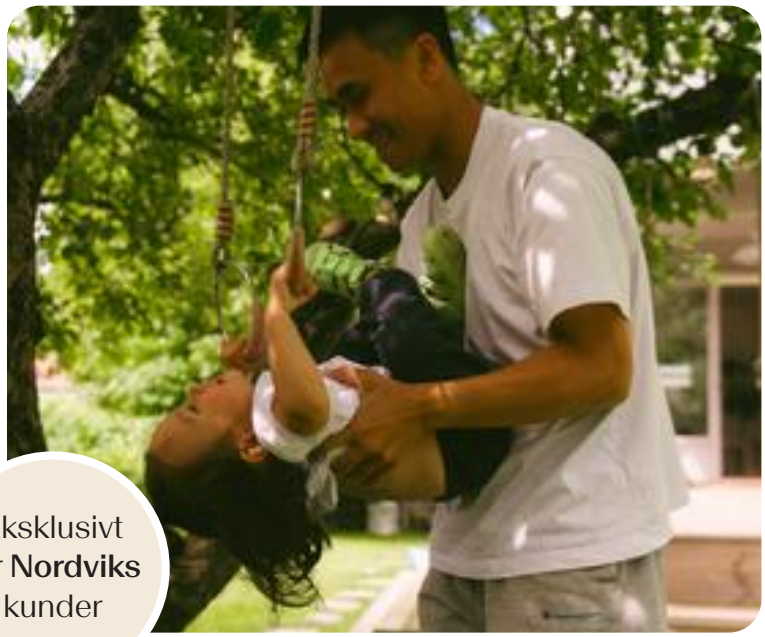


Teatergaten 35, 5010 BERGEN
bergen@nordvikbolig.no
902 04 435

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 19-0046/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Røtingavegen 465 5216 LEPSØY
Matrikkel: Gnr 29, bnr 248 (ideell andel 1/1) i Bjørnafjorden kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Vang Thi Dang

Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Nordvik Bergen
v.dang@nordvikbolig.no
458 89 271