

 NORDVIK

# Stegen 33

4 soverom | 223 kvm | Enebolig







Velkommen til

# Stegen 33

## Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
47	Om boligen
56	Nabolagsprofil
57	Vedlegg
119	Egenerklæringsskjema
133	Andre vedlegg
145	Kontaktinfo
148	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
151	Forbrukerinformasjon om budgivning
152	Budskjema

# Nøkkelinformasjon



Ekklusiv og modernisert enebolig m/ hybler og panoramautsikt mot Folgefonna, Fusafjellet og Bjørnafjorden.

Må oppleves!

Prisantydning	12 990 000,-
Omkostninger	326 130,-
Totalpris	13 316 130,-
BRA-i	223 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1979
Eierform	Eiet

## Kort fortalt

En lekker enebolig man må oppleve! Her våkner man til fjell, fjord og stillhet samtidig som man går til sentrum på bare to minutter. Huset er vesentlig oppusset og modernisert. Et flott hjem for både store og små - her kan du flytte rett inn og bo godt!

- Fantastisk panoramautsikt mot sjø og fjell
- Hybler for skattefri utleie
- Modernisert i 2024
- El-billader i garasje
- Rør-i-rør system
- Nytt kjøkken
- Etterisolert stue/kjøkken
- Nye og lekre bad
- Nye vinduer i hovedetasje
- Påkostet belysning inn- og utvendig
- Nydelige solforhold
- Stort terrasseareal
- Nytt ildsted

Området:

- Barnevennlig, men sentralt
- Kort vei til dagligvarebutikker
- Mange flotte turmuligheter, som Liafjellet, Solstrand og Smiavågen
- Nærhet til kollektivtransport



## Stegen 33 1. Etasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.



## Stegen 33 U. Etasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

























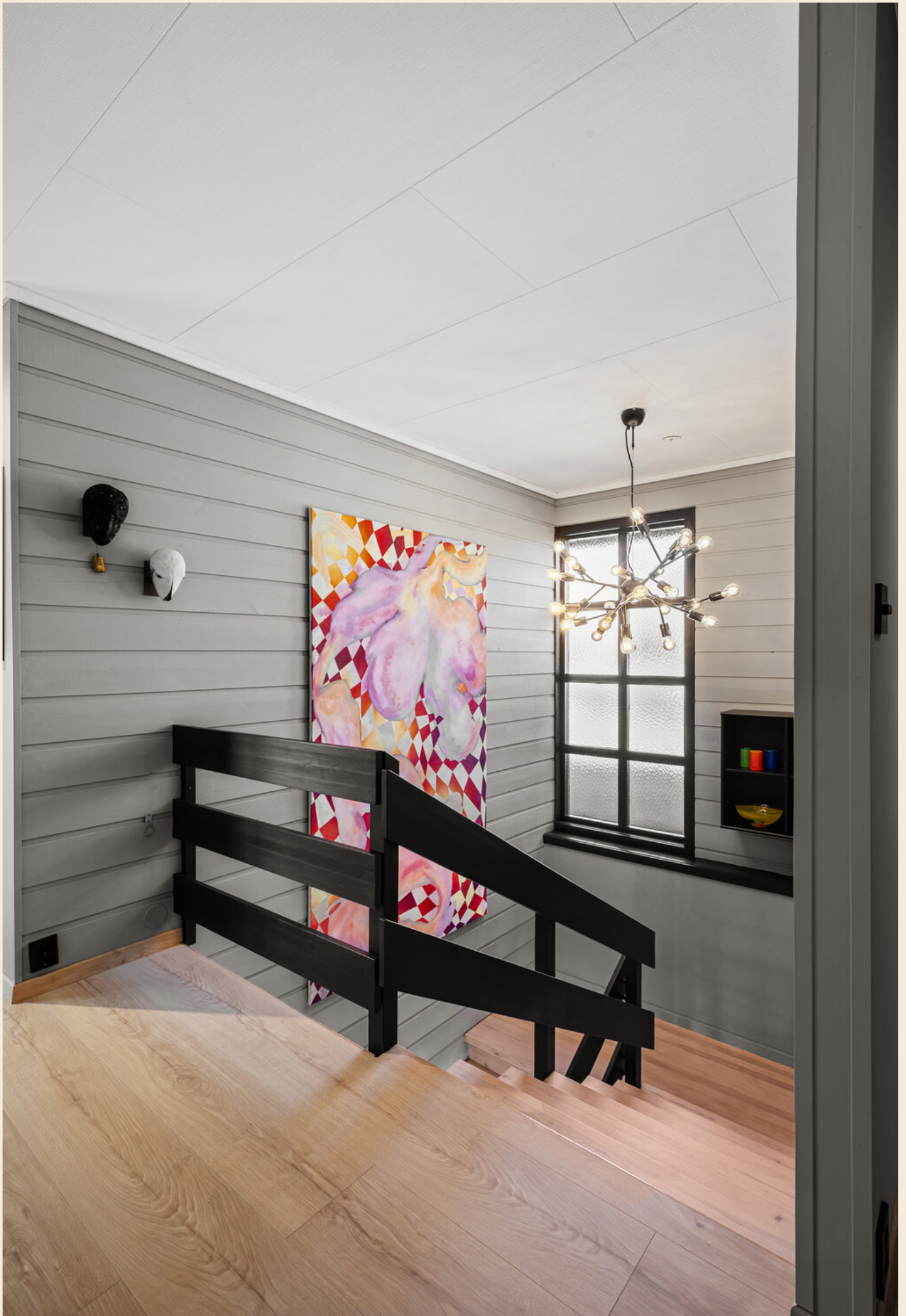














































# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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**  
19-0120/26

**Boligtype og eierform**  
Enebolig (Eiet)

**Adresse og betegnelse**  
Stegen 33, 5200 OS  
Gnr 52, bnr 211 (ideell andel 1/1) i Bjørnafjorden kommune

**Selgere**  
Ann Charlotte Hageberg  
Gjord Berg

**Kjøpesum og omkostninger**  
12 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:  
324 750,- (Dokumentavgift)  
290,- (Pantattest kjøper)  
545,- (Tinglyst pantedokument)  
545,- (Tinglyst skjøte)  
19 700,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))  
-----  
326 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))  
345 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))  
-----  
13 316 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))  
13 335 830,- (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**  
1979

**Antall soverom**  
4

### Arealer

BRA-i: 223 kvm  
BRA-e: 36 kvm  
Totalt BRA: 259 kvm  
TBA: 109 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:  
BRA-i: 106 kvm. Entré, TV-stue, trapp, mellomgang, bad, 2 boder, entré/tekjøkken, bad, mellomgang, 2 soverom  
BRA-e: 11 kvm. Bod  
Total BRA: 117 kvm.  
TBA: 29 kvm. Markterasse

1. etasje:  
BRA-i: 117 kvm. Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, garderobe, bad  
BRA-e: 25 kvm. Garasje, bod  
Total BRA: 142 kvm.  
TBA: 80 kvm. Veranda/markterasse, balkong/veranda

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

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

### Standard

Boligen holder en meget god standard og ble modernisert i 2024.

I hovedetasje har man en stor og romslig stue som gjør det enkelt å innrede etter ønske med panoramautsikt mot både sjø og fjell. Det er montert nytt og lekkert ildsted, som passer utmerket for de trivelige og kalde vintermånedene. I tillegg har man et nytt og aldeles nydelig kjøkken med tidsriktige materialvalg og integrerte hvitevarer. Her har man også rikelig med skap- og benkeplass, vinskap og frokostbar.

Hovedetasjen har to soverom av god størrelse med plass til dobbeltseng og ønsket møblement.

Hovedsoverommet har tilkomst til egen walk-in garderobe, samt et delikat, nyoppusset og helfliset bad, med varmekabler i gulv med spotter i tak.

Fra hovedetasjen er det også tilkomst til både balkong og stort terrasseareal, her kan en virkelig nyte herlige sommerkvelder og grille med venner og familie.

Ned til boligens underetasje finner man en stor og åpen hall, benyttet som TV-stue malt i en lys og behagelig farge med laminat på gulv. Her finner man også egen inn-/utgang. Også her har man et helfliset, flott og moderne bad, med opplegg for vaskemaskin, badekar, dusjhjørne og vegghengt toalett. I underetasjen har man i tillegg innvendige boder.

Her finner man også to hybler som man kan leie ut skattefritt, som deler bad og tekjøkken. Det ligger også et disponibelt rom i underetasjen (ikke godkjent for varig opphold).

Ikke nok med dette, men man har også garasje med el-billading, samt flere biloppstillingsplasser på egen tomt.

#### **Parkering**

Eiendommen har både garasje og biloppstillingsplasser på tomten.

Det med montert ladeboks for el-billading i garasjen.

#### **Modernisering og påkostninger**

Selger opplyser følgende moderniseringer og påkostninger:

- Nye vinduer i hovedetasje (2024)
  - Etterisolert stue/kjøkken (2024)
  - Nye bad (2024)
  - Rør-i-rør system (2024)
  - Montert nye sikringer og punkter (2024)
  - Nye spotter (2024)
  - Utelys (2024)
- 2024/2025

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Utdrag fra selgers egenerklæring:

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

- Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:

- Murermester Kjell Røttingen la membran og flisla begge badene. Askøy Rørservice AS monterte innredning, WC og dusj. På hybelbadet la eier 4 lag med membran (dokumentert - lagt inn i boligmappa) og monterte fliser og baderomsplater. Montering av innredning, WC og dusj ble gjort av rørlegger. Alle el-arbeider gjort av Elektro Design AS

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

- Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:

- Se beskrivelse over

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

- Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:

- Dokumentasjon er lagt inn i Boligmappa (2024)

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:

- Ildsted er montert av Smart Varme AS i 2024, dokumentasjon i Boligmappa.

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:

- Elarbeider gjort av Elektro Design AS, 2024 og 2025. Enkelte taklamper montert av eier.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

- Nei

Eventuell kommentar:

- Kjenner ikke til dette.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

- Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:

- Utført av Elektro Design AS, 2024

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

- Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:

- Askøy Rørservice AS utførte alt arbeid på vann og vvs. Det ble montert nytt rør-i-rør system i hele boligen i 2024

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

- Ja

Beskriv:

- Brannvesen har kontrollert pipe og montering av vedovn

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

- Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:

- Vinduer/dører i hovedetasje ble byttet av Garen bygg i 2024. K.A.Løvik monterte stort vindu i kjøkken og stue i 2024 Oppussing ble gjennomført av Garen Bygg (konstruksjon) og som egeninnsats av eier.

Vet du om det er eller har vært feil ved

- bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller

soppskader?

- Nei

Eventuell kommentar:

- Kjenner ikke til noe

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

- Ja

Beskriv:

- Riss i mur på vegg i utebod nede. Dette har vært siden nåværende eier kjøpte boligen. Muremester Kjell Røttingen mente dette stammet fra boligen var ny og var kun i pussen.

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

Eventuell kommentar:

- Vi oppdaget spor etter gammel muselort, vi har hatt feller og fjernet det vi oppdaget under oppussing. Vi har ikke oppdaget noe mus i vår tid som eier. Dette er trolig gammelt.

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

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

- Ja

Beskriv:

- Hybelrom i underetasjen skal være godkjent av kommunen. dette ble opplyst da vi kjøpte boligen

Samsvarserklæring:

Det fremgår av selgers egenerklærings skjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

### **Bygningssakkyndig**

Andreas Eriksen

### **Byggemåte**

Utdrag fra tilstandsrapport:

- Bygget er oppført uisolert/plasstøpt betong grunnmur og betongdekket mot fri grunn. Bygget er videre ført opp med isolert bindingsverk av trekonstruksjon, klimaskjerm og utlekting for bordkledning.
- Takkonstruksjonen er oppført som saltakskonstruksjon og innredet loft.
- Taket er tekket med betongtakstein fra 2012 (ref. forrige salgsoppgave).
- Vinduer og terrassedører med overflatebehandlet

trekarm med 2-lags isolerglass fra 1977, 2016 og 2023.

- Ytterdør i formpresset og slett utførelse med 2-lags isolerglass i dørbladet.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 (TG2):

- Grunnmur/fundamenter
- Drenering
- Rom under terreng
- Radonsikring
- Yttervegger/fasader
- Vinduer/dører
- Veranda
- Takkonstruksjon
- Takrenner og nedløp
- Bad hybel, totalvurdering av overflater
- Bad hybel, totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk, grunnet feilmonterte baderomsplater
- Platetopp med kullfilter på kjøkken i hovedetasje

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3 (TG3):

- Taktekking og beslag
- Bod/teknisk rom
- Tekjøkken hybel

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:

- Bad i hovedetasje, totalvurdering av fuktsøk
- Bad i underetasje, totalvurdering av fuktsøk
- Bad i hybel, totalvurdering av fuktsøk
- Piper/ildsteder

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

### **Innbo og løsøre**

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende hvitevarer medfølger ikke:

- Frysenskap
- Vaskemaskin
- Tørketrommel

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Lysekroner over spisebord

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**

Dette er en selveierbolig som fritt kan leies ut til boligformål.

# 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:

- Vedovn
- Elektrisk via panelovner
- Varmepumpe (lust til lust ved stuen)
- Varmekabler i gulv ved våtrommene og flere rom i underetasjen

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

## Informasjon om strømforbruk

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

# Økonomi

## Kommunale avgifter

Kr 27 070,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr. 27 070,- for inneværende år, i dette inngår gebyr for vann, avløp og feiing/brannverntilsyn.

Hovedforfall for kommunale gebyr 31.03, 30.06, 30.09 og 31.12. Abonnten kan og velge å ha 12 terminer om ønskelig.

Kostnad for renovasjon faktureres direkte fra BIR, og kommer i tillegg til de kommunale avgiftene.

## Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Fiber og to TV-bokser kr. 1.250,- per mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

## Formuesverdi

Primær bolig: Kr 1 139 380,- pr. 2024

Sekundær bolig: Kr 4 557 520,- 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 primær bolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundær bolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

## Forsikring

Econa/Fremtind

Polisenr: 7421768

## TV/Internett/Bredbånd

Boligen har innlagt fiber fra Telenor.

# Tomt

## Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 918 kvm (Eiertomt)

Eiet tomt. Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass, samt grønt uteareal og hage med prydbusker ol.

I kart er eiendommen tegnet inn med sjøgrønne grenselinjer, som indikerer middels nøyaktighet.

## 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

Velkommen til Stegen 33!

Denne lekre boligen ligger pent og sentralt til i Os, men likevel tilbaketrasket og barnevennlig. Ikke langt unna boligen finner man flere barnehager og skoler som gjør området veldig passende barnefamilier. En kort kjøretur på 3 min. finner man Thon senter Os som byr på over 40 butikker og servicetilbud, i tillegg til dagligvarebutikkene Spar og Coop Extra. I tillegg har man Coop Extra en liten spasertur på 6 min. unna boligen.

For de aktive har man treningssentre som Sprek og Blid og Aktiv365 Xpress kort unna. Liker man friluftslivet bedre er det rikelig med turmuligheter som Liafjellet/Moberg, Solstrand/Moldegård og Smiavågen. Stranden Mobergsvika passer ypperlig for sommerbadet. Det er kort gangavstand til gode bussforbindelser

mellom Osøyro og Bergen.

En kort prat med selger:

Hva kommer dere til å savne med boligen/området?

- Den gode utsikten over Bjørnafjorden og Hardangerfjellene i sør.

Hvilke er deres favoritturer i nabolaget?

- Det må bli turer til Liafjellet/Moberg, tur til Solstrand/Moldegård (skulpturløypen), Mobergsvika - flott strand som er sentrumsnært, Smiavågen, Knutabruo, Ervikane, Borgafjellet og Møsnuken via Linken.

Hvem er naboene, og hvordan er nabolaget?

- Meget godt nabolag der beboerne har varierende alder. Det er mange barnefamilier i område

Litt om nærmiljøet og området generelt?

- Nærmiljøet nesten rett utenfor døren. Os sentrum er bare et steinkast unna med god offentlig kommunikasjon (ekspresbuss til Bergen), gode servicetilbud, skoler og fjorden lett tilgjengelig.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 16.08.1978. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

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.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med det som opprinnelig er byggemeldt og godkjent:

- Entré i 1.etasje er opprinnelig byggemeldt som vaskerom jfr. byggetegninger
- Terrasser fremkommer ikke på byggetegninger og det foreligger ikke dokumentasjon på om dette er søkt om, i utgangspunktet er ikke markterrasse et søknadspliktig tiltak, men grunnet gjerdehøyde kan det utlyse en søknadsplikt
- I underetasje er hybel opprinnelig adskilt fra resten av boligen, dette er nå åpnet opp og etablert tilkomst mellom hybel og hoveddel jfr. byggetegninger
- De to soverommene i underetasjen er opprinnelig byggemeldt som hybel jfr. byggetegninger
- Rom på byggetegninger definert som hobbyrom er uvisst om er godkjent for varig opphold
- Garasje er opprinnelig byggemeldt som carport jfr. byggetegninger
- Det gjøres oppmerksom på at kjøkkenvindu ble byttet til et større vindu, selger har ikke søkt om dette

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

### Vei, vann og avløp

Vei:

Eiendommen har adkomst via offentlig vei med private veier internt på tomten.

Vann og avløp:

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er iht. reguleringsplan regulert til bolig.

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

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4624/52/211:

Tinglyst 12.01.1970 - Dokumentnr: 202 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Omhandler kommunens rett til å nedlegging/fornyning/vedlikehold av vann- og kloakkledninger, samt stoplefest, nedlegging av kabler for elektrisitet og telefon. Omhandler også gjerdeplikt mellom eiendommen og parsell nr. 12, eventuelt fravik fra dette ved enighet om planting av hekk. Et eventuelt gjerde skal ikke være nærmere enn 1 meter fra veikant.

Tinglyst 09.11.1977 - Dokumentnr: 10271 -

Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:52 Bnr:278

RETT TIL Å FØRE OPP GARASJE .

Med flere bestemmelser

Omhandler retten til å føre opp garasje iht. bestemmelser gitt i byggemelding. Retten kan ikke avlyses uten samtykke fra Os Bygningsråd.

Tinglyst 04.01.1978 - Dokumentnr: 79 - Best om

garasje/parkering

Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:52 Bnr:213

Omhandler retten til å føre opp garasje iht. bestemmelser gitt i byggemelding. Retten kan ikke avlyses uten samtykke fra Os Bygningsråd.

### 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

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.

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](http://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](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](http://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 deknings salg 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](http://nordvikbolig.no/personvern).

## **Om oppdraget**

#### **Meglers vederlag**

Vederlag:

Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 162 375,-

Kostnad for utsatt betaling\*\*\* kr. 3 500,-

Grunnpakke Hus kr. 11 900,-

Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 8 500,-

Rabatt vederlag/provisjon kr. 12 200,-

Tilrettelegging kr. 19 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 900,-

Utlegg:

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 7 500,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 18 000,-

Samlet skal selger betale kr. 251 275,- for vederlag og utlegg 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 23. april 2026

### **Ansvarlig 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).

# Stegen 33

Nabolaget Indre Moberg - vurdert av 36 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

<b>Kuventræ barneskule (1-7 kl.)</b> 292 elever, 13 klasser	<b>23 min</b> 🚶 2 km
<b>Os barneskule (1-7 kl.)</b> 211 elever, 12 klasser	<b>5 min</b> 🚶 2.9 km
<b>Borgafjellet barneskule (1-7 k...</b> 250 elever, 14 klasser	<b>6 min</b> 🚶 3.2 km
<b>Lunde barneskule (1-7 kl.)</b> 327 elever, 17 klasser	<b>6 min</b> 🚶 3.7 km
<b>Os ungdomsskule (8-10 kl.)</b> 486 elever, 35 klasser	<b>11 min</b> 🚶 0.9 km
<b>Os gymnas</b> 270 elever, 11 klasser	<b>18 min</b> 🚶 1.5 km
<b>Os videregående skule</b> 460 elever, 33 klasser	<b>7 min</b> 🚶 3.3 km

## Offentlig transport

<b>Osøyro terminal</b> Totalt 9 ulike linjer	<b>6 min</b> 🚶 0.5 km
<b>Jernbanestasjonen i Bergen</b> Linje F4, L4, R40	<b>25 min</b> 🚶 27.9 km
<b>Bergen Flesland</b>	<b>21 min</b> 🚶

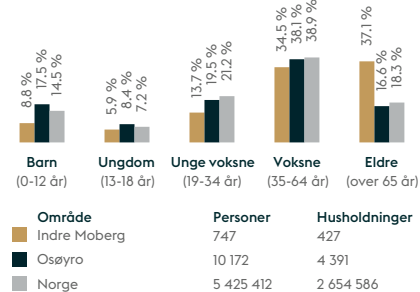
## Barnehager

<b>Kuvågen barnehage (1-5 år)</b> 104 barn	<b>19 min</b> 🚶 1.7 km
<b>Os barnehage (0-5 år)</b> 111 barn	<b>20 min</b> 🚶 1.7 km
<b>Espira Ulvenvatnet barnehage (...)</b> 96 barn	<b>21 min</b> 🚶 1.8 km

## Dagligvare

<b>Coop Extra Osøyro</b>	<b>6 min</b> 🚶
<b>Coop Extra Irisgården</b>	<b>10 min</b> 🚶

## Aldersfordeling



**Opplevd trygghet**  
Veldig trygt 87/100

**Naboskapet**  
Godt vennskap 77/100

**Kvalitet på skolene**  
Bra 73/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

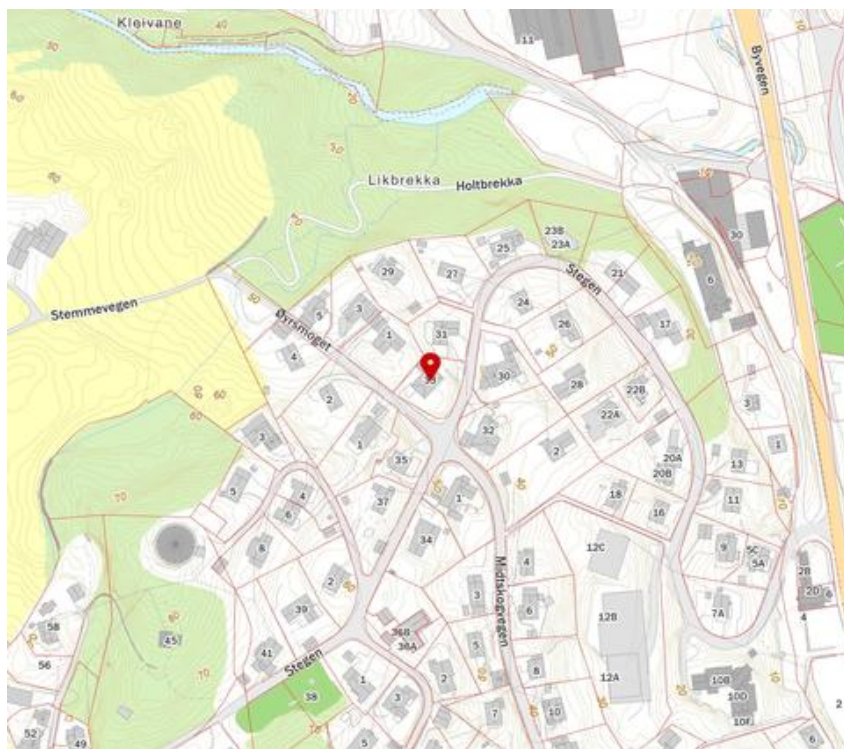
## Sport

<b>St Hanshaugen nærmiljøanlegg,b...</b>	<b>4 min</b> 🚶
<b>Kolabakkane ballplass</b>	<b>9 min</b> 🚶
<b>Sprek &amp; Blid Os Treningssenter</b>	<b>7 min</b> 🚶
<b>Aktiv365 Xpress Os</b>	<b>8 min</b> 🚶

**Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 91/100

**Støynivået**  
Lite støynivå 86/100

**Vedlikehold hager**  
Godt velholdt 84/100



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



Sjekk gyldighet på rapport



## TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig m/hybel/sokkelleil

Adresse

Stegen 33

5200 OS

4624/52/0/211/0/0

Rapportdato

22.04.2026

TG 0		4
TG 1		7
TG 2		12
TG 3		3
TG IU		4

STEGEN 33 - 4624/52/0/211/0/0

Befaring utført den 22.03.2026 av:



Andreas Eriksen  
Takst & Byggmester Eriksen AS

Røtingavegen 144  
5216 Lepsøy

+4748100315  
andreas@eriksenpro.no

*Utdannet Byggmester og Takstingeniør med 20 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i tilstandsanalyse av boliger, skade og reklamasjonstakster, uavhengig byggekontrollør, byggesøknader, byggteknikk, eiendomsutvikling og prosjektering.*

**ERIKSEN**  
PROSJEKTERING - BYGGESØKNAD - TAKST

Medlem av  
**NITO**





## Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revkirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

**Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.**



## Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



## Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. 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.



## Tilstandsgradene

TG 0



### Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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



### Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2



### Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når 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



### Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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



### Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

STEGEN 33 - 4624/52,0/211/0/0



## Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



## Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningsakkyndige 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



## Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



## Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



## Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



## Tilleggsundersøkelser

### Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

### Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

STEGEN 33 - 4624/52,0/211/0/0



## Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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 bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygnings sakkyndige 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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. 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.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



## Om boligen

**Adresse:** Stegen 33 , 5200, OS

**Matrikkel:** 4624/52/0/211/0/0

**Boligtype:** Enebolig m/hybel/sokkelleil

**Tomt:** 918.40 m<sup>2</sup>

**Hjemmelshaver(e):** Ann Charlotte Hageberg, Gjerd Berg

**Rekvirent:** Hjemmelshaver

**Tilstede på befaring:** Takstmann og hjemmelshaver

**Byggemetode:** BYGGEMÅTE Frittstående enebolig med integrert garasje og sportsboder. Bygget er oppført uisolert/plasstøpt betong grunnmur og betongdekket mot fri grunn. Bygget er videre ført opp med isolert bindingsverk av trekonstruksjon, klimaskjerm og utlekting for bordkledning. Takkonstruksjonen er oppført som saltakskonstruksjon og innredet loft. Boligen er oppført med en under- og hovedetasje med samlet 2 soverom, to stuer og to bad tilhørende hoveddelen og 2 soverom tilhørende hybelen. Taket er tekket med betongtakstein fra 2012 (ref. forrige salgsoppgave) . Vinduer og terrassedører med overflatebehandlet trekarm med 2-lags isolerglass fra 1977, 2016 og 2023. Ytterdør i formpresset og slett utførelse med 2-lags isolerglass i dørbildet. OPPVARMING Boligen har ellers mulighet for elektrisk oppvarming. Varmekabler ved boligens bad og varmepumpe (luft til luft) ved stuen. Det er etablert pipe og ildsted ved boligen. Boligen er tilstrekkelig dekket med varmekilder på befaringsdagen. Varmekilder er ikke funksjonstestet på befaringsdagen. VENTILASJON Med naturlig ventilasjon er man helt avhengig av at det er naturlige drivkrefter tilstede. Det er ikke alltid tilfelle. Naturlig ventilasjon fører til kald trekk og det er umulig å gjenvinne varmen i ventilasjonslufta. Varm luft som stiger kan skape luftbevegelse i naturlig ventilerte boliger når det er kaldere inne enn ute. Vindsug ved utløpet av ventilasjonskanalene er den andre viktige drivkraften for naturlig ventilasjon. Også vindtrykk ved friskluftinntakene bidrar til å skape luftbevegelse. Naturlig ventilering er iht. datidens byggeforskrifter og når boligen ble oppført, men med et balansert ventilasjonsanlegg eller mekanisk ventilasjonssystem så vil en bedre luft kvaliteten. PARKERING & UTEOMRÅDET Eiendommen er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass, samt grønt uteareal og hage med prydbusker ol.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Privat, Offentlig

### Overordnet faglig vurdering:

Eneboligen innehar en praktisk og funksjonell planløsning med integrert bod og enkel garasje. Boligen er bygget etter en foreldet byggetekniske reformen og byggeskikk (byggelova 1965). Boligen fremstår i oppusset/renovert god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje og hva en bør forvente av en bolig som er 49 år gammel. Deler av boligens innvendige og utvendige overflater er vedlikeholdt og rehabilitert i 2024, men det er påregnelig og forventet vedlikehold og hyppigere inspeksjoner av overflater/ komponenter som er fra byggeåret. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/ fastmonterte gjenstander og tekniske innstallasjoner. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. En rekke egenskaper som f.eks. drenering, fuktsikring av grunnmur og grunn mot det fri, brannsikkerhet, rømningsveier, fall mot sluk i våtrom, gulvarealer og lysflater i oppholdsrom, varmeisolasjon, vann- og avløpsanlegg og ventilasjon er dårligere for bygninger bygget etter eldre byggeforskrifter, enn av bygninger oppført etter dagens krav. Det er å forvente hyppigere inspeksjoner, samt vedlikehold og rehabilitering ved eldre boliger, kontra nyere boliger.

### Hindringer på befaringsdagen

Sluk er ikke kontrollert grunnet plassering under badekar, og badekar ikke kunne flyttes på. Taktekking og pipe er ikke kontrollert da det ikke var etablert tilstrekkelig og sikker adkomst adkomst. Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

### Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Ja

STEGEN 33 - 4624/52/0/211/0/0

## Øvrig informasjon om oppdraget

STEGEN 33 - 4624/52/0/211/0/0



## Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m<sup>2</sup> som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.

Hovedetasje			
<b>BRA-i</b> 117 m <sup>2</sup>	<b>BRA-e</b> 25 m <sup>2</sup>	<b>BRA-b</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Åpent areal (TBA)</b> 80 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse av BRA-i</b>	<b>Beskrivelse av BRA-e</b> Garasje 16,4 m <sup>2</sup> - Bod 7,7 m <sup>2</sup>	<b>Beskrivelse av BRA-b</b>	<b>Beskrivelse av åpent areal</b> Veranda/markterrasse 70 m <sup>2</sup> - Balkong/veranda 10 m <sup>2</sup>
Underetasje			
<b>BRA-i</b> 106 m <sup>2</sup>	<b>BRA-e</b> 11 m <sup>2</sup>	<b>BRA-b</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Åpent areal (TBA)</b> 29 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse av BRA-i</b> Entre 2 m <sup>2</sup> - Tv stue inkl trapp 25,3 m <sup>2</sup> - Mellomgang 4,1 m <sup>2</sup> - Kontor/soverom 21 m <sup>2</sup> - Bod 5 m <sup>2</sup> - Bod 5 m <sup>2</sup> - Entre/tekjøkken 6 m <sup>2</sup> - Bad 2 m <sup>2</sup> - Mellomgang 2,2 m <sup>2</sup> - Soverom 10 m <sup>2</sup> - Soverom 10,7 m <sup>2</sup>	<b>Beskrivelse av BRA-e</b> Bod 11,4 m <sup>2</sup>	<b>Beskrivelse av BRA-b</b>	<b>Beskrivelse av åpent areal</b> Markterrasse 29 m <sup>2</sup>
Sum areal			
<b>BRA-i</b> 223 m <sup>2</sup>	<b>BRA-e</b> 36 m <sup>2</sup>	<b>BRA-b</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Åpent areal</b> 109 m <sup>2</sup>
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
<b>BRA</b> 259 m <sup>2</sup>			

STEGEN 33 - 4624/52/0/211/0/0

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. ca 3-4 m<sup>2</sup> går bort som areal av innvendige vegger/ innkassinger/ pipeløp etc. ved hovedetasjen ca 5-6 m<sup>2</sup> går bort som areal av innvendige vegger/ innkassinger/ pipeløp etc. ved underetasjen.

STEGEN 33 - 4624/52/0/211/0/0



## Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

STEGEN 33 - 4624/52/0/211/0/0

**Grunnmur / fundamenter:** Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Grunnmuren er utvendig innvendig og utvendig pusset hvor den er synlig. Grunnmuren bør holdes jevnlig under oppsyn for utvikling av sprekker.

**Drenering:** Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring. Stedvis salt/kalkutslag avdekket nederst på vegger i kjeller/sokkeletasjen. Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Rom under terreng:** Deler av innvendig grunnmur er påforet i 2024 og det var ikke synlig fuktighet før igjen bygging. Det er ikke observert noe tegn fuktighet ved påforete vegger. På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring settes TG 2. Det er noe saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring.

**Radonsikring:** Det er ikke utført måling av radon i boligen. Det er ikke etablert radonsperre i boligen, eller det mangler dokumentasjon av fagmessig utførelse av denne.

**Yttervegger / fasader:** Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstillende ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling. Lufting er begrenset på grunn av musetting med treklosser. Det registreres likevel ingen tegn på utilstrekkelig lufting. Kledning som er utført i 2024 gis TG1,

**Vinduer / dører - byggeår:** Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Det ble observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer. Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer og dører. Ytterdører fra byggeår (dette gjelder de dørene som er av eldre dato). Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det bemerkes at enkelte vinduer ikke tilfredsstillende kravet til rømming (kontor/soverom ved underetasjen). Dette grunnet plassering av høyde over gulv. Maks høyde over ferdig gulv skal ikke overstige 1m fra underkant vindu. Ved større avstand må det være et fastmontert møbel med maks høyde 1m over ferdig gulv. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 m og bredde minimum 0,5 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5m. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.

**Veranda:** Veranda/ Balkong; Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Konstruksjonen er værslitt og bærere preg av manglende vedlikehold. Markterrasse; Markterrasser som er etablert ved eiendommens planert bakkenivå, innfestning, oppbygging og drenerende underlag, samt bærende konstruksjon og underlag er ikke kontrollert, da dette er en lukket konstruksjon og det gjøres oppmerksom på at det ikke foretas noe destruktive tiltak. Det samme gjelder terrasser med underliggende tekking, hvor konstruksjonen er lukket og skjult. Imp. trevirke bør/må jevnlig rengjøres og overflatebehandlet for å ivareta forventet levetid.

**Takkonstruksjon:** Taket er oppført med w-takstoler med taktro. Ingen skader eller avvik avdekket. Lufting vurderes å være ivare tatt med luftespalter i raftekasse. Takkonstruksjonen er kontrollert uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert. Det er observert noe eldre fuktmerker ved deler av innside/ underside av sutaksplatene.

**Takrenner og nedløp:** Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke. Selv om de har passert halvparten av forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

**Bad - hybel - Totalvurdering av overflater:** Fall på gulvet er ikke iht. gjeldende tekniske forskrifter. Baderomsplatene er ikke montert nedtil sokkellist eller hjørenløsning iht. monteringsveileder. Det er observert riss i sementfuge ved dusjsonen. Det er observert at dusjbatteriets dekkeopper ikke dekker hull i baderomsplatene.

**Bad - hybel - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:** TG 2 er gitt på bakgrunn av feilmontert baderomsplater.

**Kjøkken - hovedetasje:** Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjon. Kjøkkenet vurderes å være i god stand med normal brukslitasje. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet. Kjøkkenet innehar platetopp med kullfilter, dette gis en TG2. Standarden krever mekanisk eller naturlig avtrekk som fører matos ut av boligen, og omluft/kullfilter tilfredsstillende ofte ikke dette kravet fullt ut.

3

## Bygningsdeler med TG 3

TG 3

**Taktekking og beslag:** Takstmann har ikke vært på taket på befaringsdagen, dette begrunnes med at det ikke var satt opp stige eller at den fagkyndige har vurdert tilkomsten som ikke tilstrekkelig sikker på befaringsdagen. Kontrollpunktet er derfor vurdert fra bakkenivå og ikke kontrollert med tilstandsgrad. Tak skal inspiseres dersom sikkerhetsmessige forhold er tilfredsstillende. Type godkjent stige med sikker forankring/ sklideforskyvning oppe og nede eller forskriftsmessige stillas. Det mangler snøfanger rundt boligen og hvor det ferdes folk til dagen. Det er et krav til dette når taket ble renovert i 2012.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 100.000 – 300.000

**Bad/ teknisk rom:** Rommet er oppført med murpusset grunnmur og støpt betongdekket. Rommet innehar vanninntak, fordelerskap til rør-i-rør systemet, varmtvannsbereder og hovedstamme for avløp. Rommet innehar ikke tilstrekkelig tettesjikt på overflater ved en eventuell lekkasje. Det er etablert en sluk i gulvet, men en vannlekkasje kan allikavel medføre skader på tilstøtende vegger mm. Det bør etableres en lekkasjevakt ved de ulike vanninstallasjoner.

**Kostnadsestimat:** Tiltak under 10.000

**Tekjøkken - hybel:** Komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Det er ikke montert ventilator tilhørende kjøkkenet, dette gis TG3. Det er ikke lagt opp til oppvaskmaskin.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 10.000 – 50.000

STEGEN 33 - 4624/52,0/211/0/0

4

## Bygningsdeler med TG IU

TG IU

**Bad - hovedetasje - Totalvurdering av fuktsøk:** Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

**Bad - Underetasje - Totalvurdering av fuktsøk:** Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

**Bad - hybel - Totalvurdering av fuktsøk:** Det er teglstein i i tilstøtende vegg og måling lar seg ikke utføres.

**Piper / ildsteder:** Ildstedsmontering - Sjekkliste og kontrollerklæring fra Smart Bolig AS datert 20.03.2024. Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/ kvalitet. Boligen har pipe fra byggeåret. Ingen skader eller avvik avdekket. Avstand til brennbart materiale bør være minimum 300mm. Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Da ingen opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet.

# 1

## Dokumentasjon

**Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?**

Ja

**Kommentar:**

Det er av hensyn til standardens strenge krav til dokumentasjon ved oppussing av bolig og bad spesielt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Med prosjekteringsdokumenter/bilder har de utførende erklært/ dokumentert korrekt utførelse. Det ble fremlagt bilder av utførelse på membran. Samsvarserklæring fra elektriker ble fremlagt. Det er fremvist flere fakturaer fra ulike foretak ifm. oppussingen av boligen, via boligmappa.

**Er selgers egenerklæring kontrollert?**

Ja

**Kommentar:**

Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

**Når ble egenerklæringen signert?**

2026-03-29

# 2

## Lovlighet

**Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?**

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?**

Ja

**Kommentar:**

Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 16/8 1978

**Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?**

Ja

**Kommentar:**

Vinduet er for lite ved kontor/soverom ved underetasje. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 m og bredde minimum 0,5 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5m Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning. Høyden fra gulv til vinduer må ikke overstige 0,9 meter.

Det er ikke et krav at at et hvert soverom skal ha vindu som rømningsvei. Iht. dagens regelverk skal det fra en branncelle minst være én utgang til sikkert sted, eller utganger til to uavhengige rømningsveier, eller én utgang til rømningsvei som har to alternative rømningsretninger som fører videre til uavhengige rømningsveier eller sikre steder.

STEGEN 33 - 4624/52/0/211/0/0

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

**Type fundament/grunnmur:**

Støpt plate på mark, Lettklinkerblokker

**Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?**

Nei

**Totalvurdering av grunnmur og fundament**

**Kommentar:**

Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Grunnmuren er utvendig innvendig og utvendig pusset hvor den er synlig. Grunnmuren bør holdes jevnlig under oppsyn for utvikling av sprekker.


**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Det anbefales jevnlig kontroll av grunnmur.

**Levetid:**

 Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

**Bilde:**



Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**

Nei

**Er det synlig grunnmursplast og topplist?**

Nei

**Er det terrengfall fra grunnmur?**

Ja

**Er takvann ledet bort fra bygning?**

Nei

**Totalvurdering av drenering**

**Kommentar:**

Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring.

Stedvis salt/kalkutslag avdekket nederst på vegger i kjeller/sokkeletasjen.

Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet.

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser.

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser.

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

**Levetid:**

⚠ Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1-5 år.

⚠ Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20-60 år.

STEGEN 33 - 4624/52,0/211/0/0

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

**Er det påforede yttervegger?**

Ja

**Er det oppforede gulv?**

Nei

**Er det etablert fuktsikring?**

Nei

**Er det synlige tegn til fukt?**

Nei

**Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?**

Ja

**Kommentar:**

Deler av innvendig grunnmur er påforet i 2024 og det var ikke synlig fuktighet før igjen bygging. Det er foretatt stedlige kontroller med fuktindikator (Protimeter MMS3) og det ble registrert noe fuktverdier på befaringsdagen (ved synlig betong grunnmur og dekket).

**Er rommet ventilert?**

Ja

**Totalvurdering av rom under terreng****Kommentar:**

Deler av innvendig grunnmur er påforet i 2024 og det var ikke synlig fuktighet før igjen bygging. Det er ikke observert noe tegn fuktighet ved påforete vegger.

På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring settes TG 2.

Det er noe saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Jevnlig kontroll og holde underetasjen ventilert.

**Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?**

Nei

**Kommentar:**

Det er ikke innhentet prøver på radonmåling i boligen. Det er på generelt grunnlag anbefalt radonmåling i alle boliger.

---

**Totalvurdering av radon****Kommentar:**

Det er ikke utført måling av radon i boligen. Det er ikke etablert radonsperre i boligen, eller det mangler dokumentasjon av fagmessig utførelse av denne.

---

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Det er byttet bordkledning ved boligens langside/front og sporadiske bord rundt om boligen, og enkelte felt er byttet ut.

**Fasade**

Liggende trekledning, Murpuss

**Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?**

Ja

**Er det observert fuktskade / sopp / råte?**

Ja

**Kommentar:**

Det er observert råteskadet bord og hjørnebord ved entre underetasje.

**Musetetting?**

Nei

**Lufting av kledning?**

Nei

**Totalvurdering av yttervegger**

**Kommentar:**

Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav.

Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstillende ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes.

Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår.

Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling.

Lufting er begrenset på grunn av musetetting med treklosser. Det registreres likevel ingen tegn på utilstrekkelig lufting.

Kledning som som er utført i 2024 gis TG1,

**Levetid:**

⚠ Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

⚠ Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

⚠ Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

Bilde



STEGEN 33 - 4624/52/0/211/0/0



---

STEGEN 33 - 4624/52/0/211/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduene og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

#### Generell beskrivelse av vinduer

Vinduer i overflatebehandlet trekarm med 2- og 3 lags isolerglass.

#### Generell beskrivelse av dører

Terrassedør i overflatebehandlet trekarm med 2- og 3 lags isolerglass med utvendig alu. bekledning (2024)

Ytterdør ved hovedetasjen 2024, og ytterdør ved hybel fra 2025. Boddør i slett isolert dørbblad med overflatebehandlet trekarm.

#### Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

#### Kommentar:

Dører og vinduer er fra 2016 og 2024.

#### Ble det registrert punkterte glass?

Nei

#### Totalvurdering av vinduer / dører

#### Kommentar:

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ verandør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Det ble ikke registrert noen skader eller behov for tiltak. Kun normale bruksmessige slitasjer.

Ingen skader eller avvik avdekket på utvendig beslag og omramming.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

#### Kommentar:

Normalt vedlikehold som smøring og rengjøring av overflater, samt smøring av mekaniske komponenter.

#### Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

Bilde



STEGEN 33 - 4624/52/0/211/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduene og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

#### Generell beskrivelse av vinduer

Vinduer i overflatebehandlet trevirke med isolerglass. Det er etablert luftespalte ved øvre del av vinduskarm.

#### Generell beskrivelse av dører

Ytterdør i heltre dørblad og tre karm med sideglas.

#### Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

#### Ble det registrert punkterte glass?

Ja

#### Kommentar:

Observert punktert vindu ved kontor.

#### Totalvurdering av vinduer / dører

##### Kommentar:

Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Det ble observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.

Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer og dører.

Ytterdører fra byggeår (dette gjelder de dørene som er av eldre dato). Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt

Det bemerkes at enkelte vinduer ikke tilfredsstillt kravet til rømning (kontor/soverom ved underetasjen). Dette grunnet plassering av høyde over gulv. Maks høyde over ferdig gulv skal ikke overstige 1 m fra underkant vindu. Ved større avstand må det være et fastmontert møbel med maks høyde 1 m over ferdig gulv.

Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 m og bredde minimum 0,5 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5m Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

#### Kommentar:

Det vil være påregnelig at de eldste vinduene og dører må skiftes i nær fremtid, men vinduer og dører fungerer som tiltenkt på befaringsdagen.

#### Levetid:

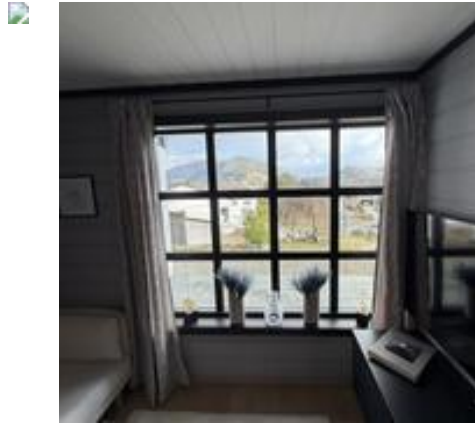
⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

Bilde



STEGEN 33 - 4624/52/0/211/0/0



---

STEGEN 33 - 4624/52/0/211/0/0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

**Type:**

Etablert balkong  
Etablert terrasse

**Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?**

Nei

**Er det etablert rekkverk?**

Ja

**Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?**

Nei

**Kommentar:**

Rekkverk er ikke iht. dagens byggeforskrifter, men er iht. datidens forskrifter mtp høyde.

**Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?**

Nei

**Totalvurdering av balkong / terrasse****Kommentar:**

Veranda/ Balkong; Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Konstruksjonen er værslitt og bærere preg av manglende vedlikehold.  
Markterrasse; Markterrasser som er etablert ved eiendommens planert bakkenivå, innfestning, oppbygging og drenerende underlag, samt bærende konstruksjon og underlag er ikke kontrollert, da dette er en lukket konstruksjon og det gjøres oppmerksom på at det ikke foretas noe destruktive tiltak. Det samme gjelder terrasser med underliggende tekking, hvor konstruksjonen er lukket og skjult. Imp. trevirke bør/må jevnlig rengjøres og overflatebehandlet for å ivareta forventet levetid.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Rekkverk og terrassedekket ved veranda/balkong bør utbedres.  
Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold og rengjøring. Imp. trevirke bør/må jevnlig rengjøres og overflatebehandlet for å ivareta forventet levetid.

**Levetid:**

⚠ Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

Bilde



STEGEN 33 - 4624/52/0/211/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

**Takkonstruksjon:**

Valmtak

**Inspisert fra:**

Kaldloft

**Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?**

Nei

**Totalvurdering av takkonstruksjon****Kommentar:**

Taket er oppført med w-takstoler med taktro. Ingen skader eller avvik avdekket. Lufting vurderes å være ivarettatt med luftespalter i raftekasse. Takkonstruksjonen er kontrollert uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert.

Det er observert noe eldre fuktmerker ved deler av innside/ underside av sutaksplatene.

**Bilder**

STEGEN 33 - 4624/52,0/211/0/0

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

**Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Det opplyses at taktekking med mer er fra 2012, ref. forrige salgsoppgave, ikke fremvist dokumentasjon.

**Inspisert fra:**

Utvendig bakkenivå

**Taktekking:**

Takstein

**Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?**

Nei

**Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?**

Nei

**Totalvurdering av taktekking og beslag**

**Kommentar:**

Takstmann har ikke vært på taket på befaringsdagen, dette begrunnes med at det ikke var satt opp stige eller at den fagkyndige har vurdert tilkomsten som ikke tilstrekkelig sikker på befaringsdagen. Kontrollpunktet er derfor vurdert fra bakkenivå og ikke kontrollert med tilstandsgrad. Tak skal inspiseres dersom sikkerhetsmessige forhold er tilfredsstillende. Type godkjent stige med sikker forankring/ sklodeforskyvning oppe og nede eller forskriftsmessige stillas.

Det mangler snøfanger rundt boligen og hvor det ferdes folk til dagen. Det er et krav til dette når taket ble renoveret i 2012.

**Kostnadsestimat:**

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

**Levetid:**

⚠ Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 år.

⚠ Normal intervall for utskiftninger av lufteluker, ventilasjonshetter er 20-40 år.

⚠ Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.

⚠ Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

STEGEN 33 - 4624/52,0/211/0/0

Bilde



STEGEN 33 - 4624/52/0/211/0/0

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

**Type renner/nedløp:**

Plast

**Totalvurdering av renner og nedløp****Kommentar:**

Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Selv om de har passert halvparten av forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.


**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for god avrenning, samt foreta en inspeksjon/ vurdering av takrenner ved regnvær.

**Levetid:**

 Gjennomsnittlig levealder: Plastrenner: 10 - 15 år.

**Bilde**

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Badet er renoveret i sin helhet i 2024.

**Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?**

Ja

**Kommentar:**

Dokumentasjonen er fremvist til takstmann.

**Overflater**

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**

Nei

**Bilde****Er det fall til sluk?**

Ja

**Kommentar:**

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

**Totalvurdering av overflater****TG 0** **Kommentar:**

Overflatene har liten slitasje og framstår i god bruksmessig stand.

## Bilde



### Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

## Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om 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 eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

### Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

### Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

### Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

### Kommentar:

Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

## Bilde



### Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0 

#### Kommentar:

Det observeres bruk av membran og slukmansjett i sluket.  
Membran tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.  
Det registreres plastsluk med klemring i dusjsone/gulv.

#### Levetid:

- ⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

STEGEN 33 - 4624/52/0/211/0/0

## Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

#### Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.  
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

#### Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

#### Kommentar:

Det er kun naturlig avtrekk på badet.

#### Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant

**Kommentar:**

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

**Levetid:**

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygnings sakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

**Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?**

Nei

**Kommentar:**

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

**Fuktsøk**

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

**Totalvurdering av fuktsøk****Kommentar:**

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Etablere mekanisk avtrekk

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Badet er renoverert i sin helhet i 2024.

**Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?**

Ja

**Kommentar:**

Dokumentasjonen er fremvist til takstmann.

**Overflater**

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**

Nei

**Bilde**

STEGEN 33 - 4624/52/0/211/0/0

**Er det fall til sluk?**

Ja

**Kommentar:**

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

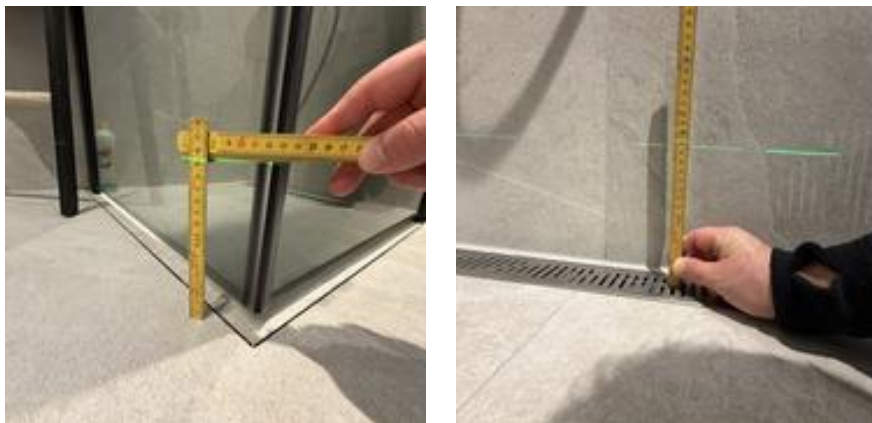
**Totalvurdering av overflater**

TG 0 

**Kommentar:**

Overflatene fremstår som nye og ubrukt. Ingen skader eller avvik avdekket.

## Bilde



### Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

## Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om 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 eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

### Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

### Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

### Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

### Kommentar:

Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk. Det er fremvist dokumentasjon fra Murmester Røttingen ifm. membran og fall arbeidet ved badet.

STEGEN 33 - 4624/52/0/211/0/0

## Bilde



## Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0 

### Kommentar:

Det observeres bruk av membran og slukmansjett i sluket.  
Membran tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.  
Det registreres plastsluk med klemring i dusjsone/gulv.

### Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

## Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

### Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.  
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

### Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

### Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.  
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørbled og dørterskel.

### Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Badekar, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

STEGEN 33 - 4624/52,0/211/0/0

**Kommentar:**

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

**Levetid:**

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningsfaglige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

**Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?**

Nei

**Kommentar:**

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

**Fuktsøk**

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

**Totalvurdering av fuktsøk****Kommentar:**

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Flis på gulv, sokkelflis og våtromsplater på vegg. Malt slett himling.

---

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Badet er oppusset i egen regi/ egeninnsats i 2024.

---

**Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?**

Ja

**Kommentar:**

Det er fremvist dokumentasjon på membran arbeidet med billedokumentasjon og produktvalg.

---

**Overflater**

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**

Ja

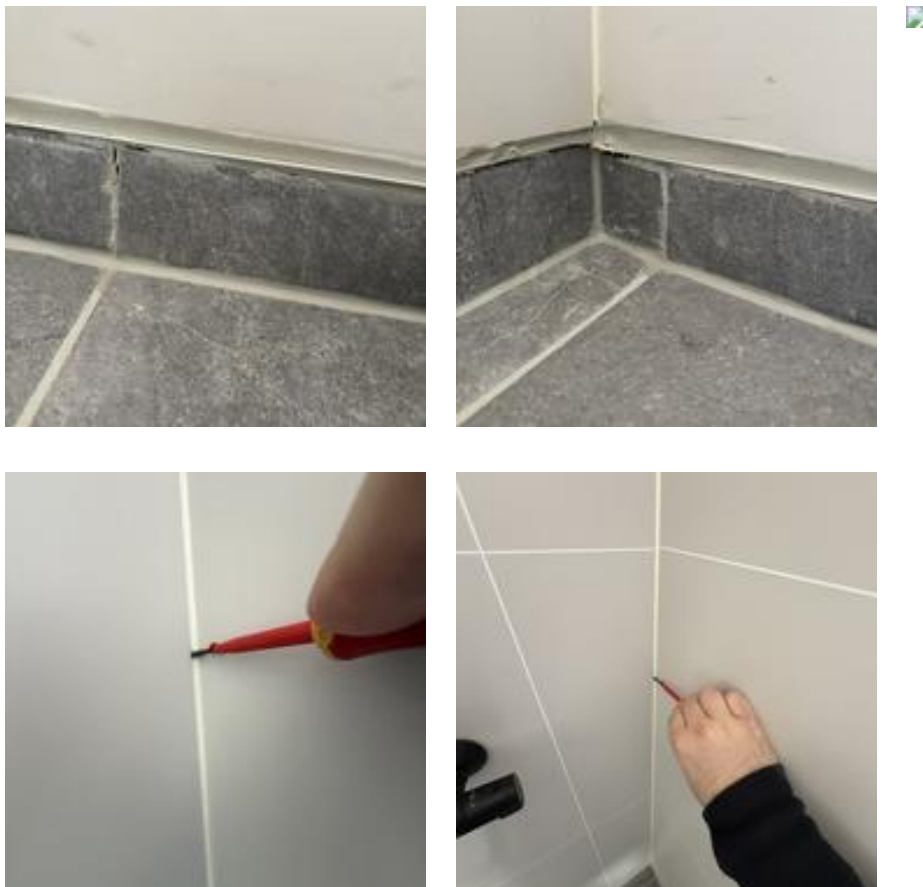
**Kommentar:**

Baderomsplatene er ikke montert nedtil sokkellist eller tiltenkt 2-steps hjørnelist iht. monteringsveileder.

Det er observert riss i sementfuge ved dusjonen. Det er observert at dusjbatteriets dekkedekker ikke dekker hull i baderomsplatene.

---

## Bilde



STEGEN 33 - 4624/52/0/211/0/0

### Er det fall til sluk?

Ja

### Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm.

### Totalvurdering av overflater

**TG 2** 

### Kommentar:

Fall på gulvet er ikke iht. gjeldende tekniske forskrifter. Baderomsplatene er ikke montert nedtil sokkellist eller hjørneløsning iht. monteringsveileder. Det er observert riss i sementfuge ved dusjsonen. Det er observert at dusjbatteriets dekkedekker ikke dekker hull i baderomsplatene.

### Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for baderomspanel er 10-20 år.

## Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om 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 eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

### Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

### Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

### Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

### Kommentar:

Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

### Bilde



STEGEN 33 - 4624/52/0/211/0/0

### Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

### Kommentar:

TG 2 er gitt på bakgrunn av feilmontert baderomsplater.

### Levetid:

- ⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- ⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- ⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

## Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

### Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal brukslitasje.

### Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

### Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel, men bør utbedres/ gjøres større.

### Sanitærutstyr:

Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg

### Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

### Kommentar:

Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

### Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

### Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

### Kommentar:

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

## Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

### Totalvurdering av fuktsøk

TG IU 

### Kommentar:

Det er teglstein i i tilstøtende vegg og måling lar seg ikke utføres.

STEGEN 33 - 4624/52,0/211/0/0

**Bilde**



---

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Slik som våtrommet er bygget per d.d., så bør dusjkabinett etableres, eller følge med på silikonfuger nøye, da oppbyggingen av baderomsplatene ikke er iht. monteringsveileder.

---

STEGEN 33 - 4624/52/0/211/0/0

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurderer fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

**Type pipe:**

Element

**Er det fremlagt rapport fra brann/feierevesen?**

Nei

**Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?**

Nei

**Totalvurdering av piper/ildsteder****Kommentar:**


Ildstedsmontering - Sjekkliste og kontrollerklæring fra Smart Bolig AS datert 20.03.2024.

Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feierevesen vedrørende funksjonalitet/ kvalitet.

Boligen har pipe fra byggeåret. Ingen skader eller avvik avdekket. Avstand til brennbart materiale bør være minimum 300mm.

Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Da ingen opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet.

**Levetid:**

 Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

STEGEN 33 - 4624/52,0/211/0/0

**Bilde**

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

**Type:**

Betong, Tre/bjelkelag

**Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?**

Ja

**Kommentar:**

Det ble foretatt enkel nivellering av etasjeskille for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Ved en forenklet observasjon er gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser. Stedvis knirk er observert.

**Totalvurdering av etasjeskille****Kommentar:**

Etasjeskiller er trebjelkelag.

Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk. Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på rekkverkhøyde og åpninger på balkong, veranda og lignende i tilstandsrapporten.

**Plassering av trapp**

Trapp i heltre mellom under- og hovedetasjen.

**Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?**

Nei

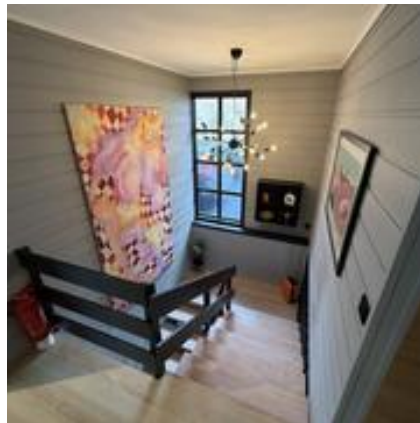
**Kommentar:**

Åpen utførelse med manglende sikkerhetslist under trinn, samt manglende håndløper på vegg. På grunn av trappens alder er det lite trolig at den tilfredsstillt dagens krav for høyde av rekkverk og barnesikring. Ingen avvik utover dette.

Åpen utførelse med manglende sikkerhetslist under trinn, samt manglende håndløper på vegg.

Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav.:

Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.:

**Bilde**

STEGEN 33 - 4624/52/0/211/0/0

**Totalvurdering****Kommentar:**

Rommet er oppført med murpusset grunnmur og støpt betongdekket. Rommet innehar vanninntak, fordelerskap til rør-i-rør systemet, varmtvannsbereider og hovedstamme for avløp. Rommet innehar ikke tilstrekkelig tettesjikt på overflater ved en eventuell lekkasje. Det er etablert en sluk i gulvet, men en vannlekkasje kan allikavel medføre skader på tilstøtende vegger mm. Det bør etableres en lekkasjevakt ved de ulike vanninstallasjoner.

**Kostnadsestimat:**

Tiltak under 10.000

**Bilde**

STEGEN 33 - 4624/52/0/211/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

**Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?**

Nei

**Fungerer avtrekk over stekesone?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert avtrekk med kullfilter.

**Generell beskrivelse av innredning**

Kjøkkenet med brune fronter med tilhørende håndtak. Benkeplate i laminat med integrert oppvaskkum og platetopp. Det er montert fliser mellom benkeplate og overskapene. Overskap og høyskap er i samme utførelse og kvalitet som resterende kjøkkenet. Kjøkkenet innehar god bruksmuligheter, samt gode lagringsmuligheter. Det ble registrert normalt vanntrykk og god avrenning fra avløp.

**Integrerte hvitevarer:**

Kjøleskap, Platetopp, Oppvaskmaskin, Stekeovn, Ventilator, Vinskap

**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

**Totalvurdering av kjøkken****Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i god stand med normal bruksslitasje. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet. Kjøkkenet innehar platetopp med kullfilter, dette gis en TG2. Standarden krever mekanisk eller naturlig avtrekk som fører matos ut av boligen, og omluft/kullfilter tilfredsstillende ofte ikke dette kravet fullt ut.

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

STEGEN 33 - 4624/52/0/211/0/0

Bilde



STEGEN 33 - 4624/52/0/211/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

**Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?**

Nei

**Fungerer avtrekk over stekesone?**

Nei

**Kommentar:**

Det er ingen avtrekk over stekesonen.

**Generell beskrivelse av innredning**

Enkelt kjøkken med alu benkeplate ned integrert oppvaskeum og liten platetopp.

**Integrerte hvitevarer:**

Kjøleskap, Platetopp

**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**

Ja

**Kommentar:**

Det er kun etablert lekkasjevakt. Ikke funksjonstestet.

**Totalvurdering av kjøkken****Kommentar:**

Komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Det er ikke montert ventilator tilhørende kjøkkenet, dette gis TG3. Det er ikke lagt opp til oppvaskmaskin.

**Kostnadsestimat:**

Tiltak mellom 10.000 – 50.000

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

STEGEN 33 - 4624/52/0/211/0/0

Bilde



STEGEN 33 - 4624/52/0/211/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

**Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

**Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?**

Ja

**Hvordan type oppvarming har boligen?**

Elektrisk via panelovner/ varmekabler ved våtrommene og flere rom i underetasjen.

Vedovn ved stuen

Varmepumpe (luft til luft ved stuen)

**Ventilasjon:**

Naturlig ventilasjon

**Gjennomstrømning av tilluft**

Ja

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**

Ja

**Kommentar:**

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.

Det bemerkes at evt lekkasjevann vil kunne føre til skader på innvendig konstruksjon. Det anbefales tiltak rundt og under bereder slik at evt lekkasjevann føres direkte til sluk.

**Totalvurdering av VVS**

**Kommentar:**

Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Varmtvannsbereder er etablert i rom med sluk.

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Mekanisk avtrekk på bad/vaskerom med spalte under dørblad for tilluft.

Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Mekanisk avtrekk ved hovedetasjens våtrom og installere type mine ventilasjonssystem ved hybel for å forbedre luftkvaliteten, samt utbedre luftespalter ved dørblad mot karm. Det anbefales tiltak rundt og under bereder slik at evt lekkasjevann føres direkte til sluk, ved enten tilstrekkelig tettesjikt på gulv/vegg eller lekkasjevakt.

---

**Levetid:**

ⓘ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

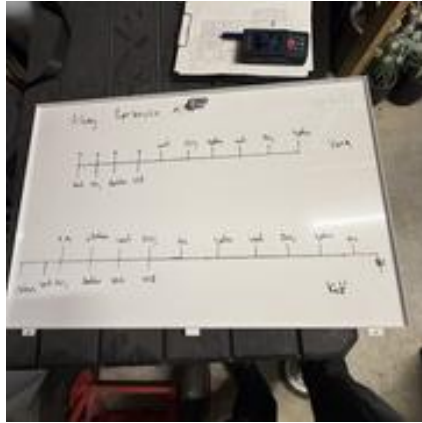
ⓘ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

---

Bilde



STEGEN 33 - 4624/52/0/211/0/0



Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

**Type sikringer:**

Automatsikring

**Hvor er sikringsskapet lokalisert?**

Sikringsskapet er etablert mellomgang mellom hoveddel og hybel og ved tilhørende sportsbod ved hovedetasjen.

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Iht. forrige salgsoppgave så er automatsikringer skiftet i 2023. Det er utført en del elektrisk arbeid i 2024, dette foreligger det dokumentasjon for.

**Foreligger det samsvarserklæring?**

Nei

**Kommentar:**

Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette, vedrørende arbeidet som er utført i 2023. Det er utført en del elektrisk arbeid i 2024, dette foreligger det dokumentasjon for.

**Er det kursfortegnelse i skapet?**

Ja

**Ble det funnet synlige avvik?**

Nei

**Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?**

Nei

**Spørsmål til selger: Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget?**

Nei

**Hvordan er bereder tilkoblet strøm?**

Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Fremskaffe dokumentasjon på arbeidet som er

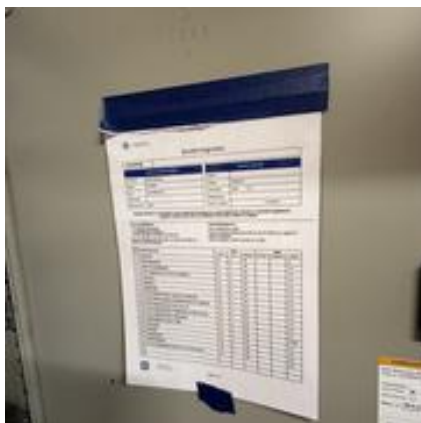
STEGEN 33 - 4624/52/0/211/0/0

**Øvrig info:**

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

**Bilde**



STEGEN 33 - 4624/52/0/211/0/0

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

**Er det brannslukkere i boligen?**

Det er observert brannslukker tilhørende hoveddelen, men ikke hybel.

---

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

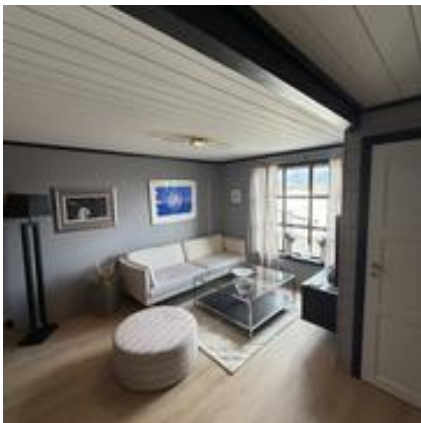
**Er det etablert røykvarslere?**

Ja, men det er ikke dokumentert eller redegjort om røykvarslere ved hovedboligen og hybelen er sammenkoblet.

---

**Overflater gulv**

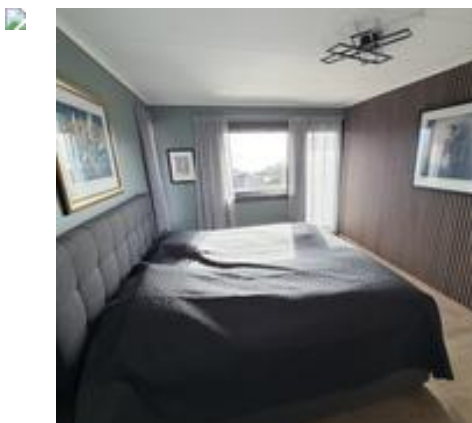
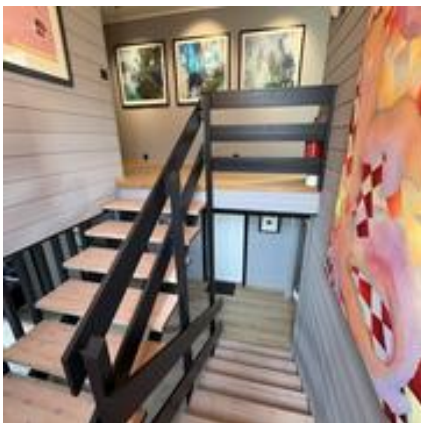
Boligens gulv overflater som farge, tilstand, bruksslitasje- og overflate, kvalitet og gjenværende forventet levetid vil være ulik fra rom til rom og de ulike etasjene. Badene og innvendige boder er belagt med fliser og resterende gulv er belagt med laminat på gulv.

**Bilde****Overflater vegg / himling**

Boligens vegger- og himlings overflater som farge, tilstand, bruksslitasje- og overflate, kvalitet og gjenværende forventet levetid vil være ulik fra rom til rom og de ulike etasjene. Badet ved under- og hovedetasjen er helfliset og badet ved hybel er oppført med baderomsplater. Boligen innehar ulike overflater som overflatebehandlet trepanel, malte slette overflater, MDF veggpanel, tak-ess himlingsplater av ulike alder og tilstand.

STEGEN 33 - 4624/52/0/211/0/0

## Bilde



STEGEN 33 - 4624/52/0/211/0/0

## Totalvurdering av overflater

### Kommentar:

Boligens vegger- og himlings overflater som farge, tilstand, bruksslitasje- og overflate, kvalitet og gjenværende forventet levetid vil være ulik fra rom til rom og de ulike etasjene.

Det gjøres oppmerksom på at farger ol. kan variere fra rom til rom. Det er observert normal bruksslitasje og bruksmerker på befaringsdagen. Laminat og tregulv ved entré/ vindfang og ved innstegsområdet ved terrassedør/ skyvedører vil ofte ha større slitasje mtp fuktige sko ol.

**Tilfredsstiller garasjeplassen dagens krav til størrelse?**

Ja

**Kommentar:**

Garasjeplassen er målt på stedet og tilfredsstiller dagens krav som er over 2,5m bred og 5m lang, men det gjøres oppmerksom på at port åpningen er lavere en 2,0 meter og gir begrensinger mtp. bil høyde mm. Garasjen er naturlig ventilert og det er observert himlinger og vegger er oppført med eternitt plater (ASBEST plater). Dette bør demonteres forsvarlig og bør ikke bores eller gjøres inngrep i.

**Er det etablert lader for el-bil?**

Ja

**Bilde**

STEGEN 33 - 4624/52,0/211/0/0



## Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema\_for\_boligsalg**

Gjord Berg	9578-5993-4-1735575	2026-03-29 21:16:44
Ann Charlotte Hageberg	9578-5993-4-1735486	2026-03-29 21:20:12



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# 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  
29. mars 2026

Oppdragsnummer  
19-0120/26

## Om eierskapet

<b>Gateadresse til salgsobjekt</b> Stegen 33, 5200 OS	<b>Meglerfirma</b> Nordvik Bergen
<b>Selgere</b> Ann Charlotte Hageberg, Gjerd Berg	
<b>Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?</b> 2. februar 2024	<b>Selges eiendommen på vegne av noen andre?</b> Nei
<b>Selges eiendommen som et dødsbo?</b> Nei	<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b> Ja
<b>Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?</b> Ja	
<b>Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?</b> Ja Polisenummer: 7421768 Forsikret i: Econa	

## Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Murermester Kjell Røttingen la membran og flisla begge badene. Askøy Rørservice AS monterte innredning, WC og dusj. På hybelbadet la eier 4 lag med membran (dokumentert - lagt inn i boligmappe) og monterte fliser og baderomsplater. Montering av innredning, WC og dusj ble gjort av rørlegger. Alle el-arbeider gjort av Elektro Design AS

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

Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Se beskrivelse over

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dokumentasjon er lagt inn i Boligmappa (2024)

---

**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: Ildsted er montert av Smart Varme AS i 2024, dokumentasjon i Boligmappa.

---

**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: Elarbeider gjort av Elektro Design AS, 2024 og 2025. Enkelte taklamper montert av eier.

---

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til dette.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av Elektro Design AS, 2024

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Askøy Rørservice AS utførte alt arbeid på vann og vvs. Det ble montert nytt rør-i-rør system i hele boligen i 2024

---

**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.?**

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Brannvesen har kontrollert pipe og montering av vedovn

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vinduer/dører i hovedetasje ble byttet av Garen bygg i 2024. K.A.Løvik monterte stort vindu i kjøkken og stue i 2024 Oppussing ble gjennomført av Garen Bygg (konstruksjon) og som egeninnsats av eier.

---

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

Nei

---

## 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: Kjenner ikke til noe

---

**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?**

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Riss i mur på vegg i utebod nede. Dette har vært siden nåværende eier kjøpte boligen. Muremester Kjell Røttingen mente dette stammet fra boligen var ny og var kun i pussen.

---

**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

Eventuell kommentar: Vi oppdaget spor etter gammel muselort, vi har hatt feller og fjernet det vi oppdaget under oppussing. Vi har ikke oppdaget noe mus i vår tid som eier. Dette er trolig gammelt.

---

**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?**

Ja

Beskriv: Hybelrom i underetasjen skal være godkjent av kommunen. dette ble opplyst da vi kjøpte boligen

---

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

Nei

---

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

Nei

---

**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?**

Nei

---

**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

---

### **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: 19-0120/26**

## Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

Navn

**Ann Charlotte Hageberg**

Dato

**2026-03-29**

Navn

**Gjord Berg**

Dato

**2026-03-29**

Identifikasjon



Ann Charlotte Hageberg

Identifikasjon



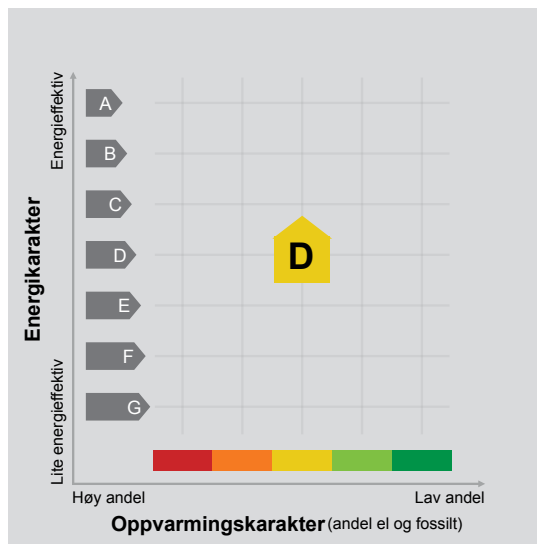
Gjord Berg



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

# ENERGIATTEST

Adresse	Stegen 33
Postnummer	5200
Sted	OS
Kommunenavn	Bjørnafjorden
Gårdsnummer	52
Bruksnummer	211
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12545304
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-74683
Dato	03.02.2025



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk 22 800 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

22 800 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Luft kort og effektivt

- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere.

Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1988
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	218
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 3: 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 4: 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.

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### **Tiltak 11: 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 persienser om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### **Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 15: 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 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn**

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

### **Tiltak 20: 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 21: 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. Vindspærre etableres på kald side.



# Basiskart

Gnr/Bnr: 52/211

Adresse: Stegen 33

Målestokk: 1:1000

Dato: 23.03.2026

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

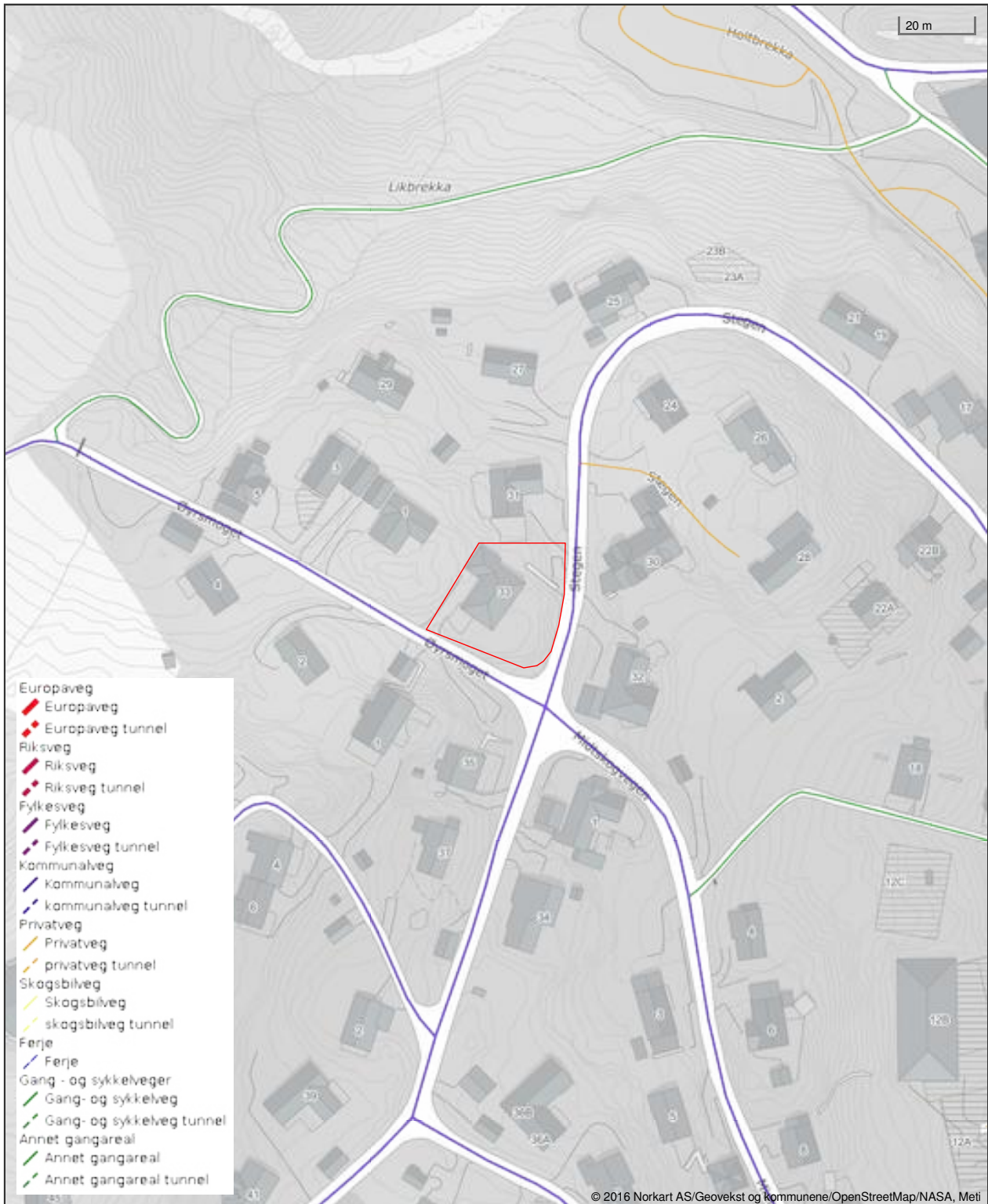


Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)



Godkjent byggemelding

# Vegstatuskart for eiendom 4624 - 52/211//





## PLANSTATUS – Egedomsopplysningar til meklar

<b>Eigedom</b> (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	52/211
<b>Adresse:</b>	Stegen 33, 5200 OS

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

<b>KOMMUNEPLAN</b>	
Arealbruken for eigedomen er fastsett til:	Bustad

<b>KOMMUNEDELPLAN</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> JA	
<input type="checkbox"/> NEI	
Eigedomen er avsett til:	Bustad

<b>REGULERINGSPLAN</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Eigedomen er regulert til :	Bustad
<input type="checkbox"/> Eigedomen er ikkje regulert	

<b>MINDRE ENDRINGAR</b> som vedkjem eigedomen	
<input checked="" type="checkbox"/> Oppdatert i plankart / Ikkje aktuelt	
<input type="checkbox"/> Ikkje oppdatert i plankart (Tilleggsdokumentasjon lagt ved)	

<b>PÅGÅANDE PLANAR</b>	
Er eigedomen del i eit pågåande planarbeid eller er det starta planarbeid innan 100 m som vedkjem eigedomen?	
<input type="checkbox"/> JA	
<input checked="" type="checkbox"/> NEI	
Kommentar / Anna:	



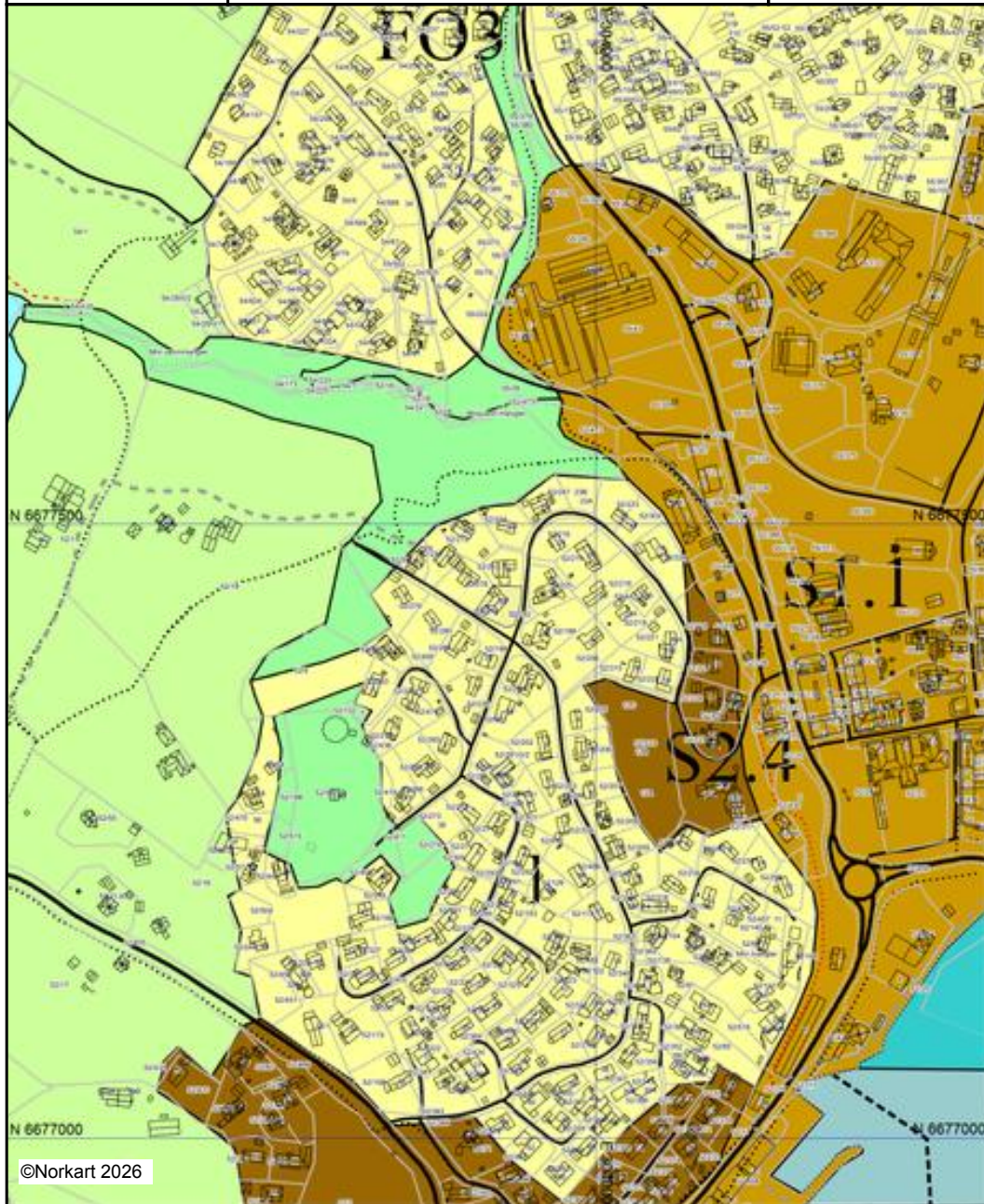
Bjørnafjorden kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 52/211  
Adresse: Stegen 33  
Dato: 23.03.2026  
Målestokk: 1:5000



UTM-32



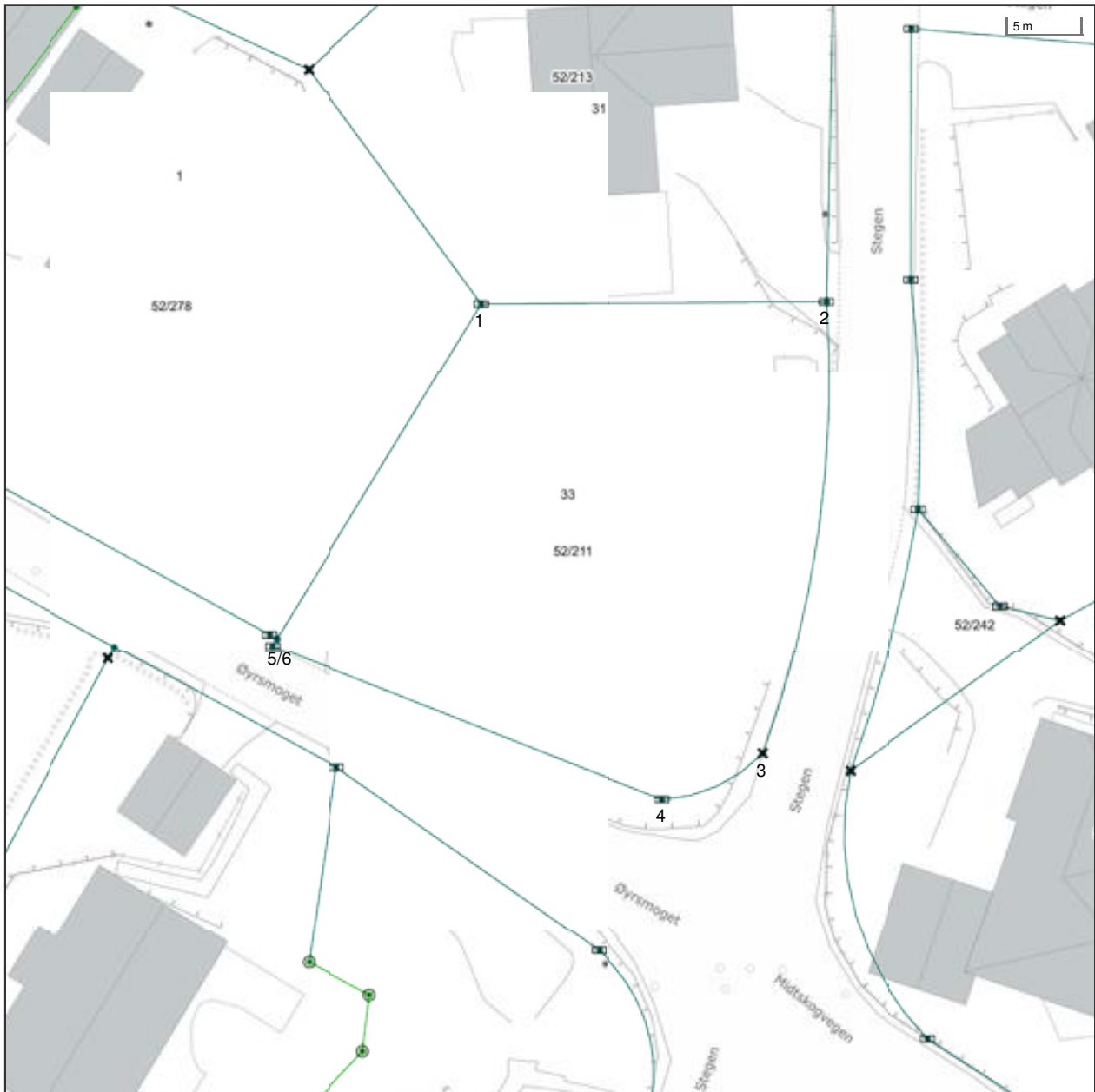
©Norkart 2026

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

	<i>Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008)</i>
	Bustader - noverande
	Sentrumsformål - noverande
	Sentrumsformål - framtidig
<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk</i>	
	Hamn - noverande
<i>Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11)</i>	
	Grøntstruktur - noverande
	Friområde - noverande
<i>Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv</i>	
	LNFR-areal - noverande
<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</i>	
	Småbåthamn - noverande
	Friluftsområde - noverande
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)</i>	
	Byggegrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovudveg - noverande
	Samleveg - noverande
	Gang-/sykkelveg - noverande
	Gang-/sykkelveg - framtidig
	Turveg/turdrag - noverande
	Turveg/turdrag - framtidig
	Farled - noverande
	Påskriftområdenamn

# Eiendomskart for eiendom 4624 - 52/211//



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.

----- Eiendomsgr ombvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpe linje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpe linje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
- - - - - Hjelpe linje punkt feste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpe linje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	918,40 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>					
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6677425	<b>Øst</b>	303925	
<b>Grensepunkter</b>							<b>Grenselinjer (m)</b>
<b>#</b>	<b>Nord</b>	<b>Øst</b>	<b>Nøyaktigh.</b>	<b>Nedsatt i</b>	<b>Grensepunkttype</b>	<b>Lengde</b>	<b>Radius</b>
1	6677450,23	303916,31	14 cm	Jord (JO)	Rør (54)	26,69	
2	6677449,13	303939,8	14 cm	Jord (JO)	Rør (54)	23,52	
3	6677418,63	303933,84	14 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	31,30	75,08
4	6677415,86	303926,85	14 cm	Jord (JO)	Rør (54)	7,71	9,82
5	6677427,76	303900,82	14 cm	Jord (JO)	Rør (54)	28,62	
6	6677428,26	303901,16	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,60	



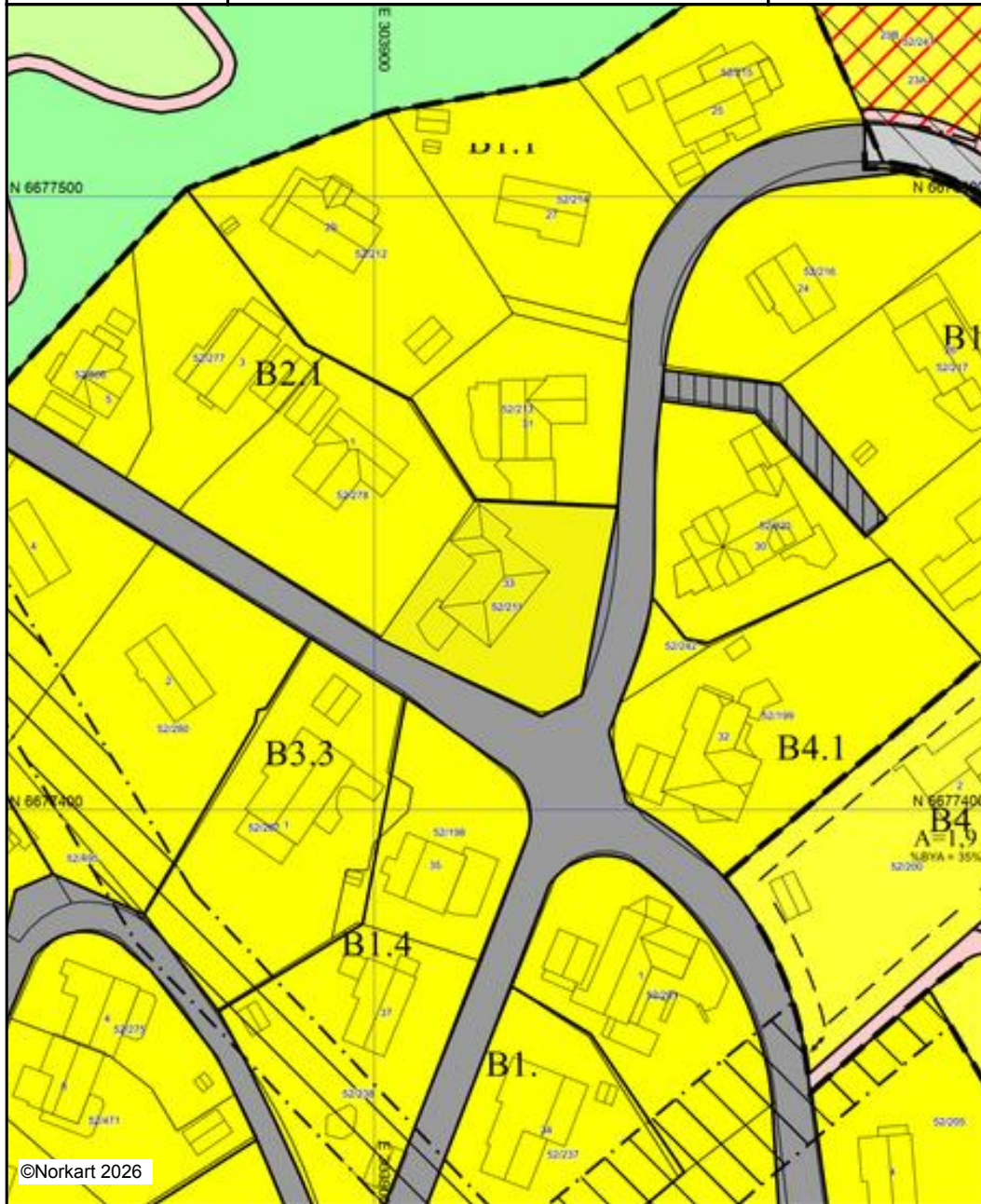
## Reguleringsplankart

Eiendom: 52/211  
Adresse: Stegen 33  
Dato: 23.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Bjørnafjorden kommune



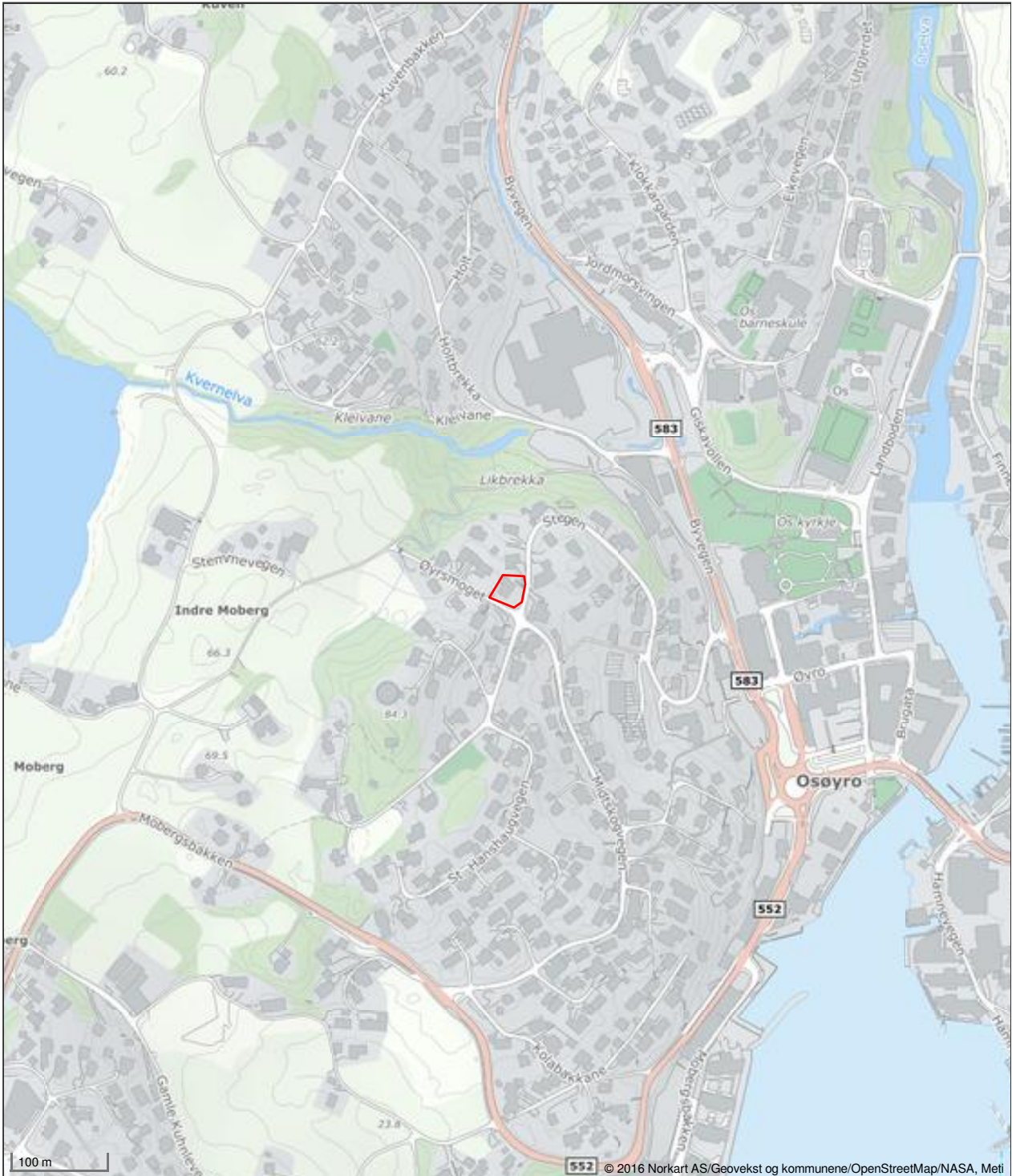
©Norkart 2026

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

<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Kjøreveg
	Privat veg
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo)
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Støysonegrense
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Lekeplass
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Grønnstruktur
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Bestemmelseområde
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008:</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Byggegrense
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift plantilbeher

# Oversiktskart for eiendom 4624 - 52/211//



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.





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**



## 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,-**



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



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 avhendning av fast eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

## 4. TV, radio og musikkanlegg

TV-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener** 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. Veggglamper, 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. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. Brannstige, branntau,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



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](https://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.

# Budskjema

Bud mottatt: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Stegen 33 5200 OS  
Matrikkel: Gnr 52, bnr 211 (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





## 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!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

**Isak Bruarøy**

Eiendomsmegler / Partner  
Nordvik Bergen

i.bruaroy@nordvikbolig.no  
473 52 016