NORDVIK

# Hellebakkane 10

4 soverom | 223 kvm | Enebolig



Velkommen til

# Hellebakkane 10

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Bilder |
| 6 | Planløsning |
| 45 | Om boligen |
| 54 | Tilstandsrapport |
| 128 | Egenerklæringsskjema |
| 136 | Vedlegg |
| 141 | Nabolagsprofil |
| 142 | Andre vedlegg |
| 155 | Kontaktinfo |
| 158 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 161 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 162 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 27.04.2026







# Nøkkelinformasjon

Unik eiendom med sjøutsikt,fantastiske uteplasser og dobbelgarasje m/elbillader|Utleieleilighet med balkong og utsikt

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **8 990 000,-** |
| Omkostninger | **226 130,-** |
| Totalpris | **9 216 130,-** |
| BRA-i | **223 kvm** |
| Soverom | **4** |
| Boligtype | **Enebolig** |
| Byggeår | **1983** |
| Eierform | **Eiet** |

## Kort fortalt

Sjelden anledning; innholdsrik enebolig i enden av blindvei i et trygt og barnevennlig boligfelt. Boligen kan skilte med praktisk planløsning, gode lagringsmuligheter og nok boltringsplass for familien.

Høydepunkter:

- Spektakulær panoramautsikt mot Lysefjorden og Ole Bull
- Solrike terrassearealer og flat, lettstelt hage
- Dobbelgarasje med elbillader, innlagt vann og mye lagringsplass
- Hovedbad pusset opp i 2016/2017
- Utleieleilighet med egen balkong

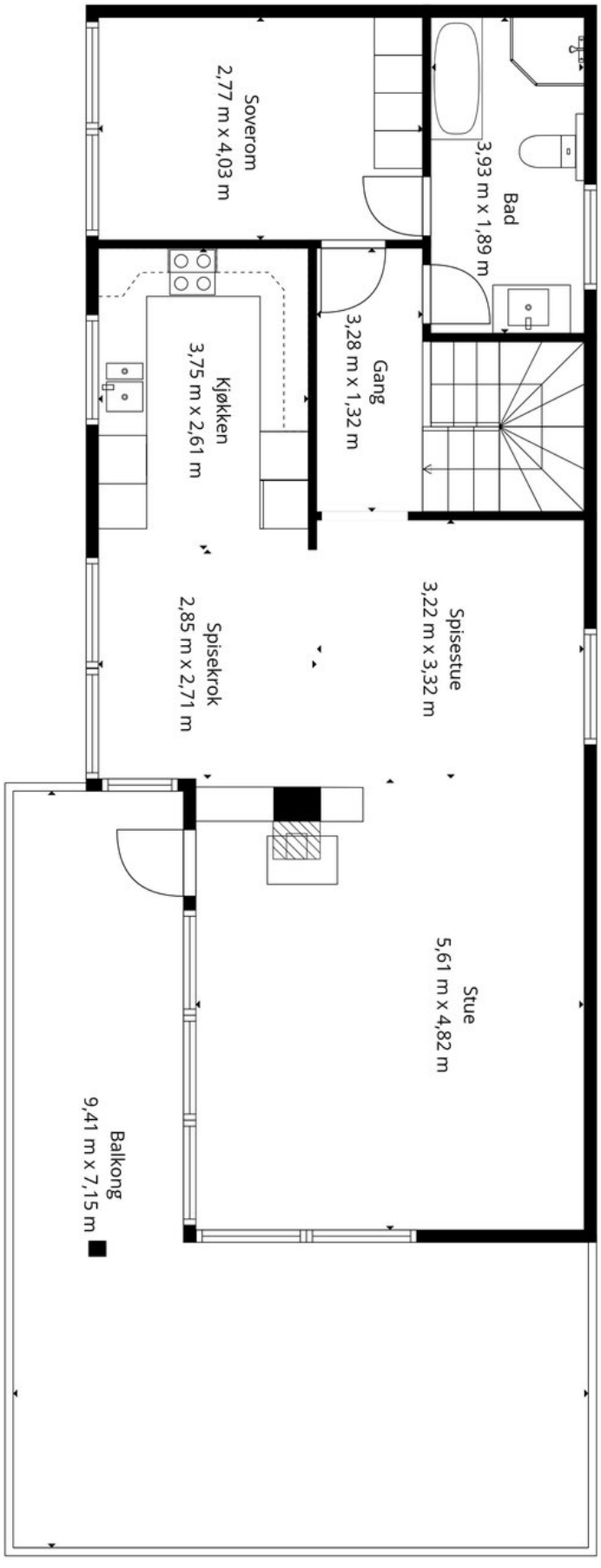
Området:

- Bademuligheter nedenfor - i vakre Søvikvågen
- 5 min gange til skole og barnehage
- Gangavstand og kort kjørevei til Rema 1000, Kiwi kommer
- 15 minutters kjøring til Lagunen
- Mange fine turområder





# Planløsning




**Bra: 167 m2**

Kjeller: 83 M2, 1. Etasje: 84 m2

S-rom: Vaskerom: 1 M2, Balkong: 39 M2, Vegger: 14 m2

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige. Men Ikke Garanterte.





























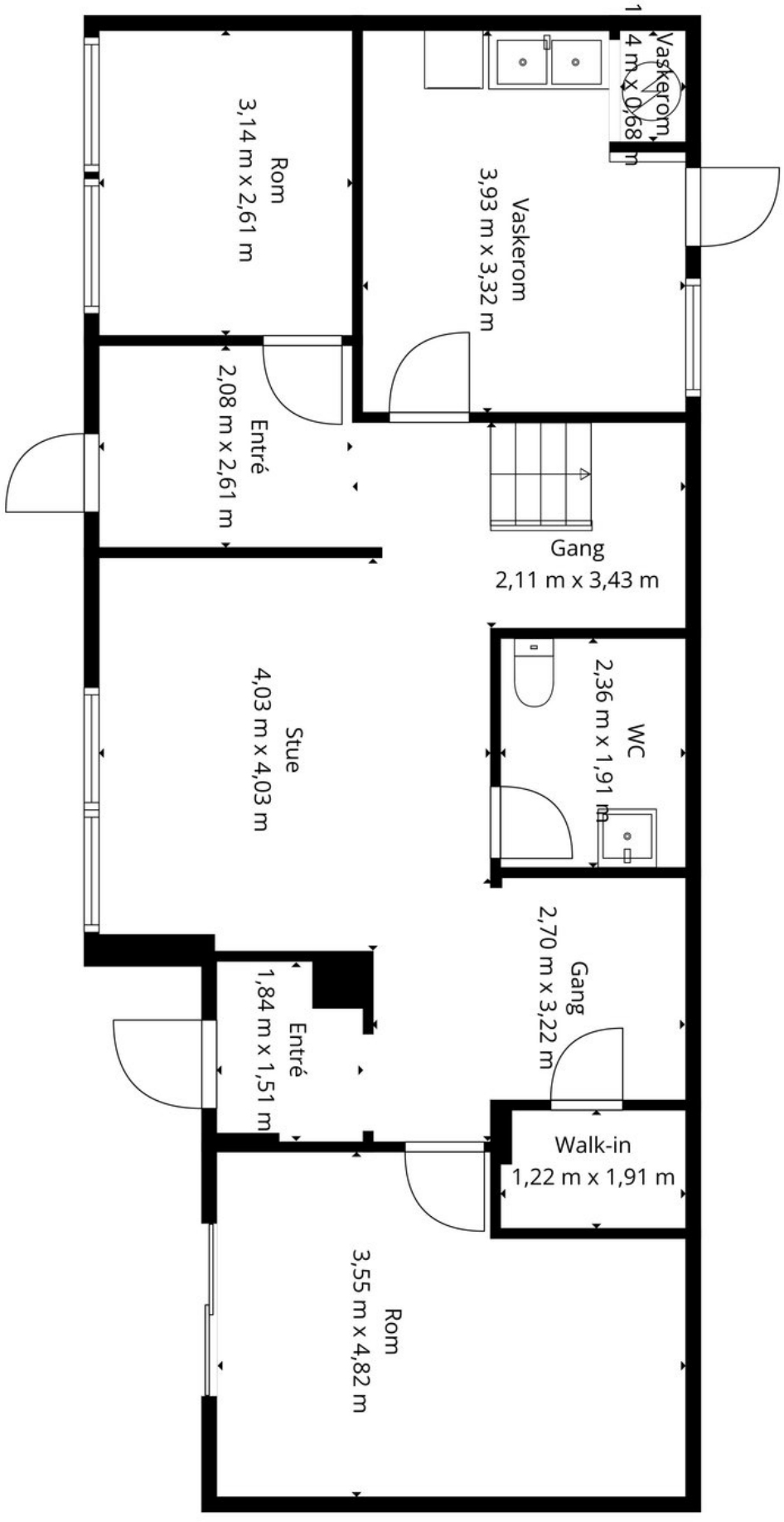






# Planløsning






**Bra: 167 m2**

Kjeller: 83 M2, 1. Etasje: 84 m2

S-rom: Vaskerom: 1 M2, Balkong: 39 M2, Vegger: 14 m2

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige. Men Ikke Garanterte.









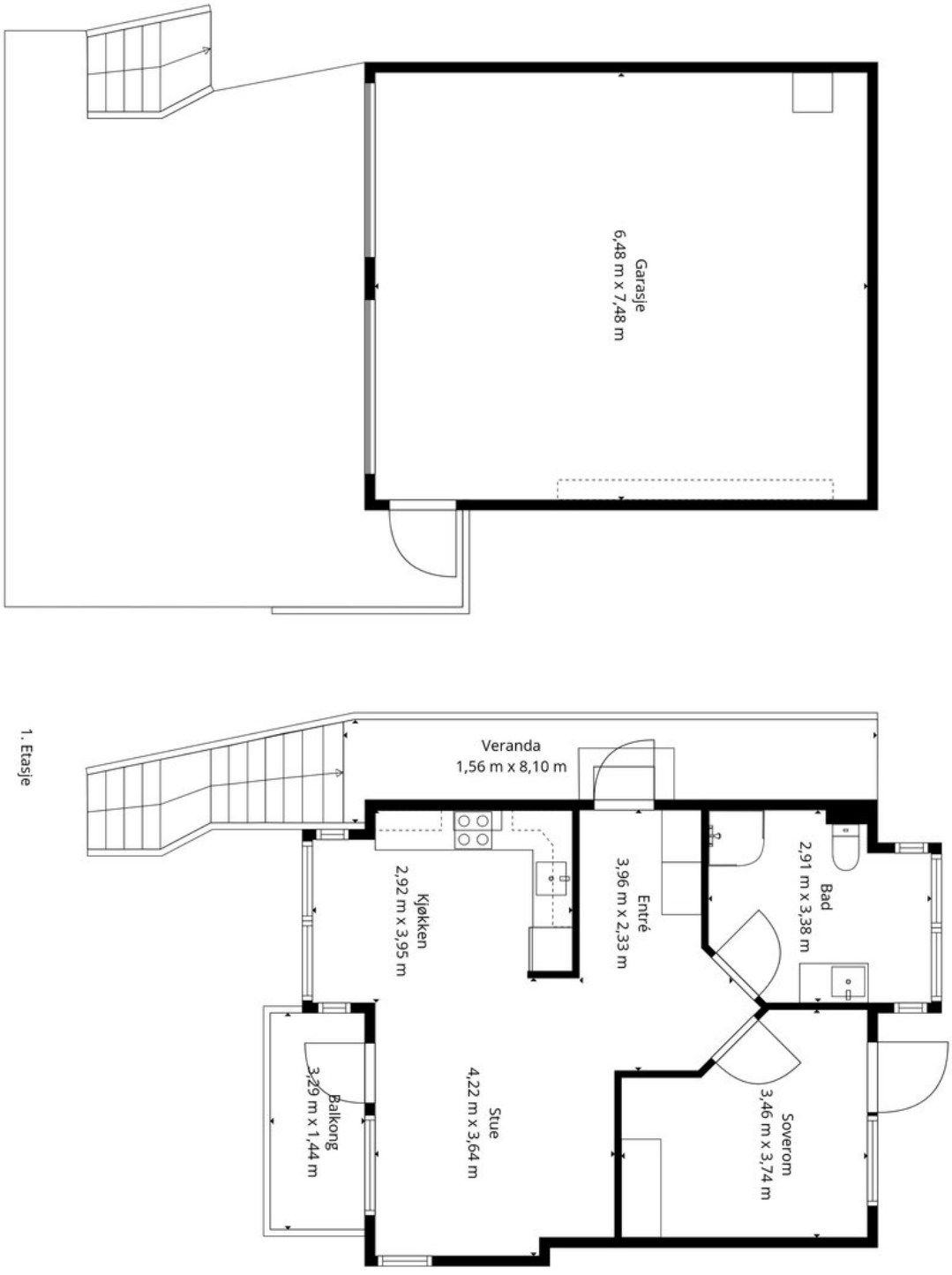






# Planløsning






**Bra: 54 m2**

Kjeller: 0 M2, 1. Etasje: 54 m2

S-rom: Garasje: 49 M2, Balkong: 5 M2, Veranda: 10 M2,

Vegger: 9 m2

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige. Men Ikke Garanterte.


WILLIAM MORRIS

















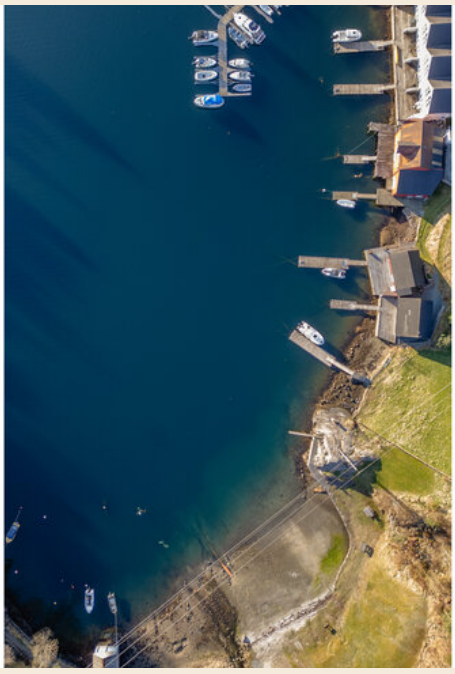













Friområde
Tryg







# 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**
19-0019/26

**Boligtype og eierform**
Enebolig (Eiet)

**Adresse og betegnelse**
Hellebakkane 10, 5215 LYSEKLOSTER
Gnr 17, bnr 233 (ideell andel 1/1) i Bjørnafjorden kommune

**Selger**
Anne Kristin Størksen Moberg

**Kjøpesum og omkostninger**
8 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
224 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
226 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
245 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 216 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 235 830,- (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**
1983

**Etasje**
2

**Antall soverom**
4

**Arealer**
BRA-i: 223 kvm
BRA-e: 72 kvm
Totalt BRA: 295 kvm
TBA: 40 kvm

## Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 80 kvm. Entrè, vaskerom, kjellerstue og mellomgang, bad, bod, entrè og to soverom.
BRA-e: 72 kvm. Overbygget areal og garasje, og takoverbygget areal 7.
Total BRA: 152 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 89 kvm. Trapperom og mellomgang, bad, soverom, stue og kjøkken.
BRA-i: 54 kvm. Utleieleilighet: Entrè, bad, soverom, kjøkken og stue.
Total BRA: 143 kvm.
TBA: 36 kvm. Veranda 36 m²
TBA: 4 kvm. Utleieleilighet: Veranda 4,2 m²

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Ca. 2 m² går bort som areal av innvendige vegger/innkassinger/ pipeløp etc. ved hovedetasje - hoveddel Ca. 3 m² går bort som areal av innvendige vegger/ innkassinger/ pipeløp etc. ved hovedetasje - utleiedel. Ca. 5 m² går bort som areal av innvendige vegger/ innkassinger/ pipeløp etc. ved underetasjen.

**Parkering**
Gode parkeringsmuligheter i dobbelgarasje og ellers på egen tomt. Det er montert elbillader i garasjen.

**Modernisering og påkostninger**
2025:
- Forsterket mur mot syd.

2024:
- Kontroll av elektrisk anlegg.

2022:
- Installert ny ovn.

2017:
- Pusset opp bad hovedbadet.

2013:
- Forsterket og fornyet mur mot vest.

2009:
- Bygget ny garasje med utleieleilighet ovenfor.
- Bygget om hovedhus, samt satt inn nytt kjøkken og inngangsparti (venstre side).
- Ny taktekking på hovedhus.

2008/2009:
- Deler av fjellet ble meislet vekk for å lage rom for stor garasje med utleieleilighet og stor parkeringsplass.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, av faglært. Pusset opp hovedbad i 2016/2017: Byggmester Skåtøy A/S, Fløysand tak, Bergens rørleggerfirma (husker ikke navnet på firmaet, men de var her midt på sommeren) Martins egeninnsats (ansatt i Betonggulv AS), Rørleggerriet Os.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, av faglært. Bergens rørleggerfirma(som jeg ikke husker navnet på) og Fløysand tak.

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, av faglært. Grunnarbeid Willi Grindavoll 2007, Byggmester Sveinung Hellen 2008(tak og fasade og bygging av leilighet og ombygging av kjøkken i hovedhus og nytt inngangsparti i hovedhus. Fløysand tak 2010 (pipe), Sælen Jernia (ovn)2022. Norør alt rørarbeid på kjøkken i hovedhus og kjøkken og bad i leilighet, samt rørarbeid til vask i garasje.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, av faglært. Grunnarbeid Willi Grindavoll og Sperrevik grunnarbeid.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, det foreligger samsvarserklæring. Sletten intallasjon Nesttun, Rød elektro og Sperrevik Elektro. Bjørnarfjorden kommune har hatt kontroll her, noe som skal skje fremover med jevne mellomrom for alle eiendommer i kommunen slik jeg har oppfattet det.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja, i 2024.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, av faglært. Elektrikerfirma fra Smørås (husker ikke navnet på firmaet).

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, av faglært. Norør Os-firma og Willi Grindavoll i 2009og Sperrevik grunnarbeidi ca 2013.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja, av faglært. Søknadspliktig og godkjent tiltak. Påbygg og ombygget av Byggmester Sveinung Hellen. Arkitekt Øyvin Bugge. Norør rørlegger. Sletten elektro-Nesttun.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, av faglært. Har fjernet fjell 2 ganger på eiendommen av 2 forskjellige firma med mange års mellomrom. Egeninnsats av sønn faglært gulvstøyper, støp gulv og trapper ute og inne og bygget tak over uteplass. Har endret hagen noen ganger og støpt mur rundt deler av eiendommen.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja, hadde lekkasje i tak under kjøkken i hovedetasje for 2 år siden. I den forbindelse ble gamle kobberør byttet ut og antydning til lekkasje på kobberør til bad i første etasje gjorde at badet ikke ble brukt siden og må pusses opp og skifte ut de gamle kobberørene som enda finnes til dette badet. Litt fukt på vegg bak toalettet her. Dette badet ble tatt i bruk da barna våre ble ungdommer.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Ja, lekkasje rundt pipen for mange år siden synes på takplater i stuen. Fløysand tak monterte hette på pipen for ca 20 år siden. Nytt tak (takstein) på hovedhus i forbindelse bygging av ny garagsje med leilighet på toppen i 2009. Ja, kuldepropp i pipen sist vinter da det var så kaldt. Men ved forsiktig og omsorgfull fyring med bjørkeved gikk det seg fint til etter et par dager.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja, terassen i hovedhus har varmepumpe gulvet på terassen og utestue under. Fukt og skade i taket i utestuen under terassen.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Vi måtte bytte ut hovessikringen ( en hovedsikring som ofte slo seg ut) i sikringsskapet i løpet av de første årene etter vi bygget (og dette måtte veldig mange naboer med samme hovedsikring)også gjøre. Da jeg bygget om og bygget ny garagje med leilighet, var det plutselig svilukt i

sikringsskapet. Jeg ringte umiddelbart til elektriker som kom og fikset og siden har det fungert fint.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja, som nevnt tidligere, skade i tak utestue. Ny vei fra nye E39 har vært bygget de siste årene her og det har vært har enorme ristinger her. Jeg har kontaktet forsikringsselskapet flere ganger, da det har ført til sprekker og sår på grunnmur. En gang sprakk en list vannrett på soverommet i 2.etg i hovedhus og man såg tydelige forsflytninger av fastmontert skap på samme rom. En dag jeg kom fra jobb såg jeg en tydelig lang sprekk i grunnmuren i front av huset. Sprekken viste sprekk på begge sider av ny hovedinngangsdør og på begge inngangsdørene i front av huset var det sprekk på midten av de støypte sålene under dørene. Samme dag viste list over kjøkkendisken at den hadde forflyttet seg. Det var en fra forsikringsselskapet og såg på skadene og jeg forsto at dette var skade som ville bli raportert. Jeg fikk aldri hørt noe fra forsikringsselskapet angående dette.

Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
- Ja, rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent rom til varig opphold av bygningsmyndighetene.

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
- Ja, utleiedelen er en velfungerende leilighet med kjøkken, bad stue og soverom og nydelig utsikt.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja, hadde lukt i leiligetet etter utleie. Hadde fagfolk som konkluderte med dårlig ventilasjon. Monterte ventilasjon og problemet forsvant.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja, taktdokument fra 2015.

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?
- Ja, eiendommen grenser til eldre bebyggelse. Naboer sør holder på å pusse opp og har fått tillatelse til å fravike 4 metersregelen for å utvide sin bolig nær denne eiendommens tomtegren.se

Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
- Ja, har vært mye bjeffing av nabohund, dette har jeg jobbet med og det har bedret seg.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja, det vokser en del trær på den skrå kommunale tomten foran eiendommen som kan ta utsikt. Naboen min har saget ned det som har kommet i veien ca. annet hvert år. Dette er en muntlig avtale jeg har hatt med tildligere kommunalsjef Odd Tøsdal om at det måtte jeg bare fjerne etterhvert som det vokste til.
- Det er isopor under støypen på begge byggene.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

**Bygningssakkyndig**
Takst & Byggmester Eriksen AS

**Byggemåte**
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Bygget er oppført uisolert/plasstøpt betong grunnmur (utvendig murpusset) og betongdekket mot fri grunn.
- Bygget er videre ført opp med isolert bindingsverk av trekonstruksjon, klimaskjerm og utlekting for bordkledning.
- Takkonstruksjonen er oppført som valmet takkonstruksjon og kaldt loft.
- Taket er tekket med betongtakstein fra 2009.
- Vinduer og terrassedører med overflatebehandlet trekarm med 2-lags isolerglass fra byggeåret og noe fra 2009.
- Ytterdør i formpresset og slett utførelse med 2-lags isolerglass i dørbladet.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Taktekking og beslag.
- Overflater på bad i underetasje.
- Membran, tettesjikt og sluk på bad i underetasje.
- Sanitært utstyr og ventilasjon på bad i underetasje.
- Overflater på vaskerom.
- Membran, tettesjikt og sluk på vaskerom.
- VVS.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Grunnmur/fundamenter.
- Drenering.
- Rom under terreng.
- Forstøtningsmurer.
- Radonsikring.
- Yttervegger/fasader.
- Vinduer/dører.
- Balkong/terrasse.
- Loft.
- Overflater på bad i hoveddel.
- Sanitært utstyr og ventilasjon på vaskerom i underetasje.
- Overflater på bad i utleiedel.
- Membran, tettesjikt og sluk på bad i utleiedel.
- Sanitært utstyr og ventilasjon på bad i utleiedel.
- Innvendige overflater.

Følgende bygningsdeler har ikke blitt undersøkt
- Fuktsøk på bad i hoveddel.
- Fuktsøk på bad i underetasje.
- Fuktsøk på vaskerom i underetasje.
- Fuktsøk på bad i utleiedel.
- Piper/ildsteder.

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

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer medfølger. Følgende hvitevarer medfølger:
- Oppvaskmaskin.
- Stekeovn.
- Mikrobølgeovn.
- Platetopp.
- Kombiskap (kjøl/frys).

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

# 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:
Hovedhus - 1. etasje:
- Varmekabler i alle rom (unntatt i bod).
- Varmepumpe.

Hovedhus - 2. etasje:
- Peis.
- Varmepumpe.
- Varmekabler på bad.

Utleieleilighet:
- Varmekabler på bad.

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

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 20 000 kWh for både hovedhus og utleieleilighet.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
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 28 740,-pr. 2026

Progtnose for kommunale avgifter er kr. 28 740,- for inneværende år. I dette inngår det gebyr for vann, avløp og feiing/brannverntilsyn. De kommunale avgiftene faktureres kvartalsvis.

Renovasjonsgebyr på ca. kr. 4 084,- blir fakturert direkte av BIR, og kommer i tillegg til de kommunale avgiftene.

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

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 986 964,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 947 854,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

**Forsikring**
Storebrand forsikring
Polisenr: 5275361

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 957 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt som er pent opparbeidet med diverse beplantning, grøntareal, platting og oppkjørsel.

**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 Hellebakkane 10 - et område og en bolig som du kommer til å elske å bo i!

Hvorfor bosette seg her?
Et naturskjønt område omgitt av flotte turområder, samtidig som du ligger sentralt og i nærheten av nye fylkesveien til E39 som tar deg til Lagunen raskt og enkelt!

For ungdommer og spreke voksne har man Lysekloster idrettsplass like ved, hvor man har et fantastisk anlegg som tilbyr både fotball, friidrett og håndball. Hvert år arrangerer de også turmarsjen Lysøen Rundt.

Området er attraktivt mye grunnet nærheten til barnehager, lekeplasser, grøntområder og skole og nærbutikken. For de eldre og etablerte byr området på en enkel hverdag med kort vei til de daglige servicetilbudene og flotte turområder. Man kan med andre ord trygt si at her bor man godt. De fleste som flytter hit, blir boende i mange år.

Nærmeste busstopp ligger kun 5 minutters gange unna. Her går linje 62 og 601. Fra boligen er det ca. 25 minutter til Bergen sentrum.

Det er kort gangavstand til sjø med badestrand i Søvikvågen hvor du kan nyte de fine sommerdagene.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 21.11.1983. 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, undernevnte punkter er ikke søknadspliktige:
1. etasje:
- Entréen er noe utvidet, og en liten del av entréen er derfor opprinnelig byggemeldt som soverom.
- Etasjen var opprinnelig oppdelt i to enheter, men det er nå fjernet en vegg slik at hele etasjen inngår som en enhet.
- Stuen er opprinnelig byggemeldt som soverom.
- Det ene soverommet er opprinnelig byggemeldt som stue.

2. etasje - hoveddel:
- Det er fjernet en vegg mellom stue og spisestue, og spisestuen er opprinnelig byggemeldt som arbeidsrom.

2. etasje - utleieleilighet:
- Entréen er noe utvidet, og en liten del av entréen er derfor opprinnelig byggemeldt som bad og soverom.

**Vei, vann og avløp**
Vei: Eiendommen har adkomst via privat vei.
Vann: Eiendommen er tilkoblet offentlig vann.
Avløp: Eiendommen har godkjent utslepp til offentlig avløp.

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen omfattes av reguleringsplanen Hellebakkane - Søvik, Nordre del, ikrafttrådte 19.04.1994. Eiendommen er i henhold til planen regulert til område for boliger med tilhørende anlegg.

Eiendommen er underlagt Bjørnafjorden vest kommunes arealdel som ikrafttrådte 11.05.2023. Formålet i kommuneplanen er "bustader - noverandre".

Selger informerer om at eiendommen grenser til eldre bebyggelse. Naboer sør for eiendommen holder på å pusse opp og har fått tillatelse til å fravike 4 metersregelen for å utvide sin bolig nær denne eiendommens tomtegrense.

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

Det opplyses om at det på naboeiendommen, Edne 26 (Gnr.17 Bnr.155 i Bjørnafjorden kommune) er godkjent riving av garasje og oppføring av carport og bod/trimrom. Dette vil kunne medføre noe byggestøy.

**Konsesjon**
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

4624/17/233:
Tinglyst: 12.01.1983 - Dokumentnr: 344 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:17 Bnr:233
Vilkår i kjøpekontrakt
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

**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. Ønsket dato for overtakelse skal fremsettes ved budgivning.

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

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller

via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura kr. 4 500,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningspakke ubegrenset både felles- og private visninger kr. 5 000,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg boligstyling kr. 46 250,-
Utlegg foto - plantegning og dagbilder kr. 19 500,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 20 000,-

Samlet skal selger betale kr. 269 150,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand skal selger betale for utlegg, foto og takst.

**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 2. mai 2026

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

**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).

Sjekk gyldighet på rapport

ERIKSEN
PROSJEKTERING - BYGGESØKNAD - TAKST

# TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

## Enebolig m/hybel/sokkelleil

Adresse

## Hellebakkane 10
## 5215 LYSEKLOSTER
## 4624/17/0/233/0/0

Rapportdato

## 23.04.2026

| | |
|---|---|
| TG 0 | 0 |
| TG 1 | 7 |
| TG 2 | 15 |
| TG 3 | 7 |
| TG IU | 5 |



**Befaring utført den 08.04.2026 av:**

ERIKSEN
PROSJEKTERING - BYGGESØKNAD - TAKST



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.*

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/rekvirenten 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.

HELLEBAKKANE 10 - 4624/17/0/233/0/0

## 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.

HELLEBAKKANE 10 - 4624/17/0/233/0/0

## 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 bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

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 taktekking 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.

HELLEBAKKANE 10 - 4624/17/0/233/0/0

# 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 bygningssakkyndige 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.

HELLEBAKKANE 10 - 4624/17/0/233/0/0

# 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 bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

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 befaringsdato.

# Om boligen

**Adresse:** Hellebakkane 10 , 5215, LYSEKLOSTER

**Matrikkel:** 4624/17/0/233/0/0

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

**Byggeår:** 1983

**Tomt:** 957.90 $m^2$

**Hjemmelshaver(e):** Anne Størksen Moberg

**Rekvirent:** Hjemmelshaver

**Tilstede på befaring:** Takstmann og hjemmelshaver

**Byggemetode:** BYGGEMÅTE Frittstående enebolig med tilhørende dobbelgarasje og tilbygget egen utleieleilighet (egen boenhet). Bygget er oppført uisolert/plasstøpt betong grunnmur tilhørende garasjen/utleiedelen og lecagrunnmur tilhørende hoveddelen (utvendig murpusset), samt 50 mm isolert betongdekket mot fri grunn (hoveddelen). Garasjen er isolert ca 1 meter innover fra garasjeporten. Bygget er videre ført opp med isolert bindingsverk av trekonstruksjon, klimaskjerm og utlekting for bordkledning. Takkonstruksjonen er oppført som valmet takkonstruksjon og kaldt loft. Boligen er oppført med en under- og hovedetasje med samlet 3 soverom, to stuer og to bad (ene badet fungerer som wc på befaringsdagen). Taket er tekket med betongtakstein fra 2009. Vinduer og terrassedører med overflatebehandlet trekarm med 2-lags isolerglass fra byggeåret og noe fra 2009. Ytterdør i formpresset og slett utførelse med 2-lags isolerglass i dørbladet. OPPVARMING Boligen har ellers mulighet for elektrisk oppvarming. Varmekabler ved boligens våtrom og underetasjen (foruten boden) og varmepumpe (luft til luft) ved stuen og underetasjen. 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 ventilasjonsystem så vil en bedre luft kvaliteten. PARKERING & UTEOMRÅDET Eiendommen er opparbeidet med gruslagt innkjørsel og biloppstillingsplass , samt grønt uteareal og hage med prydbusker ol. Det er parkeringsplasser ved integrert dobbel garasje.

HELLEBAKKANE 10 - 4624/17/0/233/0/0

**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 fordelt på på to etasjer. Hoveddelen er bygget etter en foreldet byggetekniske reformen og byggeskikk og tilbygget i 2009 (skal være oppført etter TEK07). Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje og hva en bør forvente av en bolig som er 43 år gammel. Deler av boligens innvendige og utvendige overflater er jevnlig vedlikeholdt og rehabilitert, men det er påregnlig og forvente vedlikehold og hyppigere inspeksjoner. 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 gjennstander 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

Deler av kaldloft ikke kontrollert grunnet mangel på adkomst via loftsluke. 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:

Boligen er tilbygget og deler av hovedetasje ner renovert i 2009. Takstein og kjøkken er renovert i 2009. Badet ved hovedetasjen er rehabilitert i 2017. Nytt ildsted i 2022. Nytt rør-i-rør til kjøkkenet i 2024.

## Øvrig informasjon om oppdraget

# 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 m2 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. Veggarealetmellom 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 begrensinger som rekkverk ol.

HELLEBAKKANE 10 - 4624/17/0/233/0/0

**Hovedetasje - hoveddel**

| BRA-i | BRA-e | BRA-b | Åpent areal (TBA) |
|---|---|---|---|
| 89 $m^2$ | 0 $m^2$ | 0 $m^2$ | 36 $m^2$ |
| **Beskrivelse av BRA-i** | **Beskrivelse av BRA-e** | **Beskrivelse av BRA-b** | **Beskrivelse av åpent areal** |
| Trapperom og mellomgang 8,9 m² - Bad 8,2 m² - Soverom 11,8 m² - Stue og kjøkken 58,3 m² | | | Veranda 36 m² |

**Hovedetasje - utleiedel**

| BRA-i | BRA-e | BRA-b | Åpent areal (TBA) |
|---|---|---|---|
| 54 $m^2$ | 0 $m^2$ | 0 $m^2$ | 4 $m^2$ |
| **Beskrivelse av BRA-i** | **Beskrivelse av BRA-e** | **Beskrivelse av BRA-b** | **Beskrivelse av åpent areal** |
| Entre 5,3 m² - Bad 9,2 m² - Soverom 11,4 m² - Kjøkken og stue 24,6 m² | | | Veranda 4,2 m² |

**Underetasje**

| BRA-i | BRA-e | BRA-b | Åpent areal (TBA) |
|---|---|---|---|
| 80 $m^2$ | 72 $m^2$ | 0 $m^2$ | 0 $m^2$ |
| **Beskrivelse av BRA-i** | **Beskrivelse av BRA-e** | **Beskrivelse av BRA-b** | **Beskrivelse av åpent areal** |
| Entre 5 m² - Soverom 7,8 m² - Vaskerom 11,8 m² - Kjellerstue og mellomgang 27,4 m² - Bad 4,3 m² - Bod 2,3 m² - Entre 2,7 m² - Soverom 14 m² | Overbygget areal 16,7 m² - Garasje 47,7 m² - Takoverbygget areal 7 | | |

| Sum areal | | | |
|---|---|---|---|
| **BRA-i**<br>223 m$^2$ | **BRA-e**<br>72 m$^2$ | **BRA-b**<br>0 m$^2$ | **Åpent areal**<br>40 m$^2$ |

| **BOLIGENS TOTALE BRA** (BRA-i,BRA-e,BRA-b) |
|---|
| **BRA**<br>295 m$^2$ |

**Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Ca. 2 m² går bort som areal av innvendige vegger/ innkassinger/ pipeløp etc. ved hovedetasje - hoveddel Ca. 3 m² går bort som areal av innvendige vegger/ innkassinger/ pipeløp etc. ved hovedetasje - utleiedel. Ca. 5 m² går bort som areal av innvendige vegger/ innkassinger/ pipeløp etc. ved underetasjen.**

HELLEBAKKANE 10 - 4624/17/0/233/0/0

# 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.

## 15 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

**Grunnmur / fundamenter:** Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Grunnmur er utvendig murpusset og innvendig platekledd. Hoveddelen er oppført med Leca blokker (ifølge nåværende hjemmelshaver). Det opplyses at hovedhuset betongdekke mot fri grunn er isolert med 50 mm EPS ved byggeåret. Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

**Drenering:** Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet. 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:** På bakgrunn av etableringsåret er det brukt dampsperre på vegger mot terreng. Dette er ikke en god løsning da det erfaringsmessig oppstår kondens mellom grunnmur og utlektet vegg. Tiltak anbefales. Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggen ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering.

**Forstøtningsmurer:** Muren er noe ut av lodd. Anbefales jevnlig kontrollert, mtp skråriss, noen sprekker, symptom på skjevsetninger. Måling og logging av murer anbefales.

**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:** Det registreres noe soltørking i form av sprekker nederst på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes. Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstiller 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. Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling. Det anbefales å gå over og etablere musesperre der dette mangler. Enkelte plasser er kledning etablert for nært planert/opparbeidet dekket/terreng.

**Vinduer / dører:** Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med noe elde og slitasje for alder. Det ble ikke 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 settes ut fra de eldre vinduene. Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer og dører. Ytterdører og balkongdører fra byggeår. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det opplyses av nåværende hjemmelshaver at vinduer er smurt og justert av Tømrer Eirik Karstad AS.

**Balkong / terrasse:** Balkong ved utleiedel er 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. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

**Loft:** Kaldloftet ved tilbygget er ikke ventilert, men det er ikke målt forhøyede fuktverdier på befaringsdagen. Lufting anbefales å få etablert.

**Bad - hoveddel - Totalvurdering av overflater:** Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

**Vaskerom - underetasje - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon:** Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Varmtvannsbereder har oppnådd forventet levetid.

**Bad - utleiedel - Totalvurdering av overflater:** Fall på gulvet er ikke iht. gjeldende tekniske forskrifter.

**Bad - utleiedel - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:** TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett. Toalettet mangler drensåpning. Et minimumskrav ved valg av



HELLEBAKKANE 10 - 4624/17/0/233/0/0

innebygget sisterne er at det etableres en såkalt drensåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Da det er ukjent om sisternen har en såkalt safetybag eller lignende så gis det tg 2 grunnet usikkerheten og manglende dokumentasjon på utførelsen.

**Bad - utleiedel - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon:** Noe slitasje og svellinger på servantskap ble advekket.

**Innvendige overflater:** 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. Det er observert en del bevegelse og åpninger i laminat gulv ved utleiedelen. Badets overflater ved underetasjen er foreldet. Flere overflater er fra modanisert i 2009 og når boligen ble tilbygget, mens resterende overflater er fra byggeåret.

## 7 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

**Taktekking og beslag:** Det er observert ødelagt undertak ved rørgjennomføringer gjennom undertaket. 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.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 10.000 – 50.000

**Bad - underetasje - Totalvurdering av overflater:** Våtrommet må totalrenoveres for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Det er dette kostnadsestimat som gjør seg gjeldende, da badet er å anse som et totalrenoveringsobjekt. En kan montere tett dusjkabinett med avrenningsrør til sluk som en midlertidig løsning, men badets tettesjikt er foreldet.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 100.000 – 300.000

**Bad - underetasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:** Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Bad - underetasje - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon:** Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Vannet er skrudd av ved badet ifm. en lekkasje ved kjøkkenet i 2024. Rørfornying av badet må utføres før badet tas i bruk.

**Vaskerom - underetasje - Totalvurdering av overflater:** Våtrommet må totalrenoveres for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Gulvbelegget under vasken er ikke montert med tilstrekkelig høyde. Det er dette kostnadsestimat som gjør seg gjeldende, da badet er å anse som et totalrenoveringsobjekt.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 50.000 – 100.000

**Vaskerom - underetasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:** Sluket var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen. Våtrommets tettesjikt har passert forventet normal brukstid og fremstår flere steder utett. TG-3 er satt da våtrommet ikke tilfredstiller krav til tetthet. Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt ved varmtvannsberederene. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**VVS:** 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 til et sikkert sted. Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt ved og rundt VB, eller lekkasjevakt. Berederen er datert 1983 og rommer 200 liter. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Ifm. oppgradering av boligens våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 10.000 – 50.000

## 5 Bygningsdeler med TG IU **TG IU**

**Bad - hoveddel - Totalvurdering av fuktsøk:** Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig (yttervegger). Det vil ikke være hensiktsmessig å foreta hulltaking ved dør eller andre plasser som er unna dusjsonen/ våtsonen da dette ikke vil gi noen indikasjon om tettesjiktet ved dusjsonen er defekt eller lignende.

**Bad - underetasje - Totalvurdering av fuktsøk:** Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig (grunnmur) Våtrommet blir heller ikke utsatt for direkte vannpåkjenning da det ikke er montert dusj ved badet.

**Vaskerom - underetasje - Totalvurdering av fuktsøk:** Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig. Våtrommet blir heller ikke utsatt for direkte vannpåkjenning da, bruksvann ledes direkte ned i sluk via plastrør.

**Bad - utleiedel - Totalvurdering av fuktsøk:** Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig (yttervegg) Det er foretatt en kontroll med Bosch Wallscanner D-tect 120 for å undersøke muligheten for hulltaking mot dusjsonen. Det er oppdaget enten vannrør, elektriske rør, avløpsrør mellom entre og badet).

**Piper / ildsteder:** 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:**
Hjemmelshaver har informert etter endt befaring at det foreligger flere boligmapper med fakturaer, kvitteringer med mer av utført arbeid ved boligen siden byggeår. Denne er ikke kontrollert av undertegnede, men skal overleveres til ny hjemmelshaver.

**Er selgers egenerklæring kontrollert?**
Nei

**Kommentar:**
Egenerklæringsskjema er ikke fremvist eller sendt til undertegnende per d.d.

## 2 Lovlighet

**Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?**
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra og samsvarer med dagens utforming av boligen.

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

**Kommentar:**
Det er ikke lagt frem midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.

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

HELLEBAKKANE 10 - 4624/17/0/233/0/0

# 3 Grunnmur / fundamenter TG 2

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 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. Grunnmur er utvendig murpusset og innvendig platekledd. Hoveddelen er oppført med Leca blokker (ifølge nåværende hjemmelshaver). Det opplyses at hovedhuset betongdekke mot fri grunn er isolert med 50 mm EPS ved byggeåret.
Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

**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.

HELLEBAKKANE 10 - 4624/17/0/233/0/0

**Bilde:**









# 4 Drenering

TG 2

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?**
Ja

**Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?**
Nei

**Er det synlig grunnmursplast og topplist?**
Nei

**Kommentar:**
Synlig grunnmursplast, men ikke montert topplist.

**Er det terrengfall fra grunnmur?**
Ja

**Er takvann ledet bort fra bygning?**
Nei

**Totalvurdering av drenering**

**Kommentar:**
Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet.
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:**
Etablerer topplist.

**Levetid:**

- Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1-5 år.
- Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

HELLEBAKKANE 10 - 4624/17/0/233/0/0

**Bilde**







# 5 Rom under terreng

TG 2

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?**
Ja

**Er det synlige tegn til fukt?**
Nei

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

**Kommentar:**
Det er foretatt stedlige kontroller med fuktindikator (Protimeter MMS3) og det ble ikke registrert unormale fuktverdier på befaringsdagen.

**Er rommet ventilert?**
Ja

**Kommentar:**
Naturlig ventilert

**Totalvurdering av rom under terreng**

**Kommentar:**
På bakgrunn av etableringsåret er det brukt dampsperre på vegger mot terreng. Dette er ikke en god løsning da det erfaringsmessig oppstår kondens mellom grunnmur og utlektet vegg. Tiltak anbefales.
Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggen ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Ja

**Kommentar:**
Mekanisk ventilasjon vil bidra til et bedre inneklima. Jevnlig kontroll av påforedet vegger mot grunnmur.

HELLEBAKKANE 10 - 4624/17/0/233/0/0

**Bilde**





# 6 Forstøtningsmurer

TG 2

Her vurderes forhold som kan tyde på setninger, jordtrykk eller telebelastning. Det er sjekket for skjevheter, sprekker eller helling / retningsavvik.

**Er forstøtningsmuren tilstrekkelig etablert?**
Ja

**Kommentar:**
Hjemmelshaver har fått sikret muren av en et ansvarlig foretak i 2013.

**Bilde**









**Totalvurdering av forstøtningsmuren**

**Kommentar:**
Muren er noe ut av lodd. Anbefales jevnlig kontrollert, mtp skråriss, noen sprekker, symptom på skjevsetninger. Måling og logging av murer anbefales.

# 7 Radonsikring

TG 2

**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.

HELLEBAKKANE 10 - 4624/17/0/233/0/0

# 8 Yttervegger / fasader TG 2

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:**
Deler av hoveddelen er renovert i 2009 ved tilbygget og ved nye/ større vinduer.

**Fasade**
Liggende trekledning, Murpuss

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

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

**Musetetting?**
Nei

**Lufting av kledning?**
Ja

**Totalvurdering av yttervegger**

**Kommentar:**
Det registreres noe soltørking i form av sprekker nederst på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes.
Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav.
Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstiller 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.
Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling.
Det anbefales å gå over og etablere musesperre der dette mangler.
Enkelte plasser er kledning etablert for nært planert/opparbeidet dekket/terreng.

**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.

HELLEBAKKANE 10 - 4624/17/0/233/0/0

**Bilde**

















# 9 Vinduer / dører

TG 2

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes 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 med overflatebehandlet trevirke med tilhørende isolerglass. Enkelte vinduer har luftespalte i øvre del av vinduskarm.

**Generell beskrivelse av dører**
Ytterdør i formpresset og isolert dørblad, med overflatebehandlet trekarm (1982 og 2008)
Terrassedør med overflatebehandlet trevirke med tilhørende isolerglass (1982 og 2008)

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

**Kommentar:**
Vinduer ved utleiedelen er datert 2008.
Vinduer ved hoveddelen er datert 2008 og 1982 (byggeår)

**Ble det registrert punkterte glass?**
Nei

**Totalvurdering av vinduer / dører**

**Kommentar:**
Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med noe elde og slitasje for alder. Det ble ikke 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 settes ut fra de eldre vinduene.
Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer og dører.
Ytterdører og balkongdører fra byggeår. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det opplyses av nåværende hjemmelshaver at vinduer er smurt og justert av Tømrer Eirik Karstad AS.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Ja

**Kommentar:**
Normalt vedlikehold som smørning og rengjøring av overflater, samt smørning av mekaniske komponenter. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer/dører må påregnes i tiden som kommer.

**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 kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

HELLEBAKKANE 10 - 4624/17/0/233/0/0

**Bilde**
























## 10 Balkong / terrasse TG 2

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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

**Type:**
Etablert veranda
Etablert terrasse

**Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?**
Ja

**Kommentar:**
Det er observert at terrassebjelker har et overheng på over 80 cm.
Det er observert at terrassedør er etablert oppå terrassedekket uten beslag eller lignende.
Åpninger i rekkverk er over 10 cm i underkant.

**Er det etablert rekkverk?**
Ja

**Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?**
Nei

**Kommentar:**
Rekkverk er målt til 93 og 90 cm.

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

**Er det krav til fall/avrenning?**
Ja

**Totalvurdering av balkong / terrasse**

**Kommentar:**
Balkong ved utleiedel er 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.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Ja

**Kommentar:**
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.

HELLEBAKKANE 10 - 4624/17/0/233/0/0

**Bilde**










## 11 Takkonstruksjon TG 1

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:**
Utvendig bakkenivå, Innvendig himling , Kaldloft

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

**Totalvurdering av takkonstruksjon**

**Kommentar:**
Takkonstruksjonen er kontrollert uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert vedrørende bærende konstruksjon.

HELLEBAKKANE 10 - 4624/17/0/233/0/0

**Bilder**












# 12 Loft

TG 2

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivaretatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

**Er loftet innredet?**
Nei

**Er det foretatt endringer etter byggeår?**
Nei

**Er konstruksjonen inspisert?**
Ja

**Er det funnet avvik ved inspeksjon? (F.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)**
Nei

**Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?**
Ja

**Totalvurdering av loft**

**Kommentar:**
Kaldloftet ved tilbygget er ikke ventilert, men det er ikke målt forhøyede fuktverdier på befaringsdagen. Lufting anbefales å få etablert.

**Bilde**





HELLEBAKKANE 10 - 4624/17/0/233/0/0

# 13 Taktekking og beslag TG 3

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:**
Takstein er fra 2009, undertaket er fra byggeåret.

**Inspisert fra:**
Utvendig bakkenivå

**Taktekking:**
Takstein

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

**Kommentar:**
Det er observert ødelagt undertak ved rørgjennomføringer gjennom undertaket.

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

**Totalvurdering av taktekking og beslag**

**Kommentar:**
Det er observert ødelagt undertak ved rørgjennomføringer gjennom undertaket.
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.

**Kostnadsestimat:**
Tiltak mellom 10.000 – 50.000

**Levetid:**

- Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 år.
- Normal tid for reparasjon av mekanisk festet takpapp er mellom 5-15 år.
- Normal intervall for utskiftinger 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.

HELLEBAKKANE 10 - 4624/17/0/233/0/0

**Bilde**











## 14 Takrenner og nedløp TG 1

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:**
Plastbelagt stål

**Totalvurdering av renner og nedløp**

**Kommentar:**
Nedløp er ført ned mot bakken med utkast. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp. Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemet for taknedløp ikke er vurdert. Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for god avrenning.
Ingen lekkasjer eller skader avdekket på takrenner eller nedløpsrør.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

**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:**

- Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.
- Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.
- Gjennomsnittlig levealder: Plastrenner: 10 - 15 år.

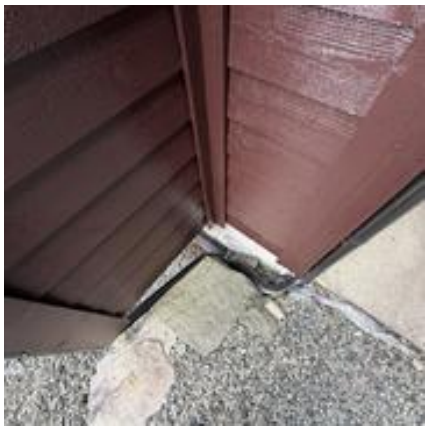
HELLEBAKKANE 10 - 4624/17/0/233/0/0

**Bilde**







# 15 Bad - hoveddel

**Beskrivelse av våtrommets overflater**
Fliselagte vegger og slipt og polert betonggulv. Malt slett himling.

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

**Kommentar:**
Det opplyses av nåværende hjemmelshaver at badet ble renovert i sin helhet i 2017

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

**Kommentar:**
Hjemmelshaver henviser til en perm med kvitteringer med mer, denne har ikke undertegnede kontrollert.

## 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**







HELLEBAKKANE 10 - 4624/17/0/233/0/0

**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 2

**Kommentar:**
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

**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?**
Nei

**Kommentar:**
Det er etablert plastsluk i dusjsonen under badekar.
Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket i dusjsonen. Utførelse vedrørende tettedetaljer /tilstand er ukjent. Ytterligere
undersøkelser anbefales.

**Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?**
Nei

**Kommentar:**
Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk ved sluk under badekaret.
Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket i dusjsonen. Utførelse vedrørende tettedetaljer /tilstand er ukjent. Ytterligere
undersøkelser anbefales.

**Bilde**





**Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**

**TG 1**

**Kommentar:**
Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

**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 luftagregat.

**Sanitærutstyr:**
Dusjkabinett, Badekar, Vegghengt toalett, Innredning med servant

**Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**

TG 1

**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.
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 blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 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 (yttervegger). Det vil ikke være hensiktsmessig å foreta hulltaking ved dør eller andre plasser som er unna dusjsonen/ våtsonen da dette ikke vil gi noen indikasjon om tettesjiktet ved dusjsonen er defekt eller lignende.

## 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:**
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig (yttervegger). Det vil ikke være hensiktsmessig å foreta hulltaking ved dør eller andre plasser som er unna dusjsonen/ våtsonen da dette ikke vil gi noen indikasjon om tettesjiktet ved dusjsonen er defekt eller lignende.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Ja

**Kommentar:**
Kontroll av sluk under dusjkabinett.

HELLEBAKKANE 10 - 4624/17/0/233/0/0

# 16 Bad - underetasje

**Beskrivelse av våtrommets overflater**
Våtromsbelegg på gulv med oppbrett. våtromstapet på vegg . Takplater i himling.

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

## 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:**
Overflatene har en del bruksslitasje på bakgrunn av alder.
Det er observert at våtromstapet er begynt å løsne flere plasser.

**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 3

**Kommentar:**
Våtrommet må totalrenoveres for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Det er dette kostnadsestimat som gjør seg gjeldende, da badet er å anse som et totalrenoveringsobjekt. En kan montere tett dusjkabinett med avrenningsrør til sluk som en midlertidig løsning, men badets tettesjikt er foreldet.

**Kostnadsestimat:**
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

**Bilde**











**Levetid:**

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 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:**
Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

**Bilde**



**Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**

TG 3

**Kommentar:**
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Levetid:**

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 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 kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredningen fremstår som slitt og med behov for oppgradering.

**Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?**
Ja

**Kommentar:**
Det er kun naturlig av trekk på badet.

**Sanitærutstyr:**
Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg, Gulvmontert toalett, Vegghengt servant

**Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**

TG 3

**Kommentar:**
Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.
Vannet er skrudd av ved badet ifm. en lekkasje ved kjøkkenet i 2024. Rørfornying av badet må utføres før badet tas i bruk.

**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.
- Antatt normal levetid for galvanisert rør 20-40 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 (grunnmur) Våtrommet blir heller ikke utsatt for direkte vannpåkjenning da det ikke er montert dusj ved badet.

## 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:**
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig (grunnmur) Våtrommet blir heller ikke utsatt for direkte vannpåkjenning da det ikke er montert dusj ved badet.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Ja

**Kommentar:**
Våtrommet må totalrenoveres for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. En kan montere tett dusjkabinett med avrenningsrør til sluk som en midlertidig løsning, men badets tettesjikt er foreldet. Vannet er skrudd av ved badet ifm. en lekkasje ved kjøkkenet i 2024. Rørfornying av badet må utføres før badet tas i bruk.

HELLEBAKKANE 10 - 4624/17/0/233/0/0

# 17 Vaskerom - underetasje

**Beskrivelse av våtrommets overflater**
Våtromsbelegg på gulv med oppbrett. trepanel på vegg. Takplater i himling.

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

## 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

**Er det fall til sluk?**
Nei

**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 (19 mm) Det registreres tilnærmet flatt fall på store deler av gulvet. Fallet er konsentrert rundt sluk .

**Totalvurdering av overflater**

TG 3

**Kommentar:**
Våtrommet må totalrenoveres for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Gulvbelegget under vasken er ikke montert med tilstrekkelig høyde. Det er dette kostnadsestimat som gjør seg gjeldende, da badet er å anse som et totalrenoveringsobjekt.

**Kostnadsestimat:**
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

HELLEBAKKANE 10 - 4624/17/0/233/0/0

**Bilde**











**Levetid:**

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 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:**
Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

**Bilde**



**Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**

TG 3

**Kommentar:**
Sluket var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen. Våtrommets tettesjikt har passert forventet normal brukstid og fremstår flere steder utett. TG-3 er satt da våtrommet ikke tilfredstiller krav til tetthet. Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt ved varmtvannsberederene.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Levetid:**

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 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 kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

**Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?**
Ja

**Kommentar:**
Det er kun naturlig av trekk på badet.

**Sanitærutstyr:**
Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Vegghengt servant

**Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**

TG 2

**Kommentar:**
Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.
Varmtvannsbereder har oppnådd forventet levetid.

**Bilde**



**Levetid:**

- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 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. Våtrommet blir heller ikke utsatt for direkte vannpåkjenning da, bruksvann ledes direkte ned i sluk via plastrør.

## 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:**
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig. Våtrommet blir heller ikke utsatt for direkte vannpåkjenning da, bruksvann ledes direkte ned i sluk via plastrør.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Ja

**Kommentar:**
Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt ved varmtvannsberederene. Gulvbeleggets oppbrett under vask er ikke tilstrekkelig. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Etablere tilluft og mekanisk avtrekk.

# 18 Bad - utleiedel

**Beskrivelse av våtrommets overflater**
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

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

## 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:**
Det er stedvis funnet bom/hulrom under flis. Det kan ikke verifiseres av takstmannen årsaken til dette og evt omfang. Ofte sitter flisen godt nok fast selv om det er oppstått bom under.

**Bilde**



**Er det fall til sluk?**
Nei

**Kommentar:**
Det er målt et svakt fall på gulvet og totalt 8 mm fra dør til senter sluk.

**Totalvurdering av overflater**

TG 2

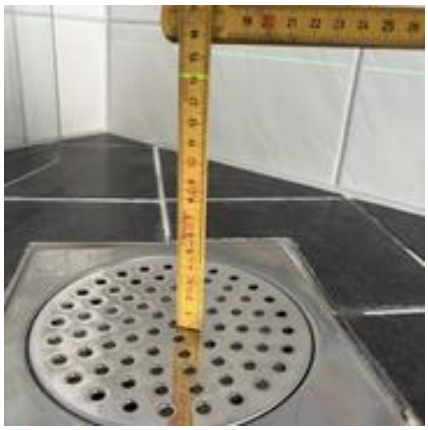
**Kommentar:**
Fall på gulvet er ikke iht. gjeldende tekniske forskrifter.

**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?**
Nei

**Kommentar:**
Det er synlig at skuer til klemringen er overflatebehandlet med membran og noe usikkert om klemringen også har tidligere vært påført membrna. Slik som sluken og klemringen er utført, så er det ikke synlig membran/mansjett under klemringen.

**Bilde**



**Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**

TG 2

**Kommentar:**
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.
Toalettet mangler drensåpning. Et minimumskrav ved valg av innebygget sisterne er at det etableres en såkalt drensåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Da det er ukjent om sisternen har en såkalt safetybag eller lignende så gis det tg 2 grunnet usikkerheten og manglende dokumentasjon på utførelsen.

**Levetid:**

Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

HELLEBAKKANE 10 - 4624/17/0/233/0/0

## 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.
Innredningen fremstår som slitt og med behov for oppgradering.

**Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?**
Ja

**Kommentar:**
Det er etablert mekanisk avtrekk via luftagregat.

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

**Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**

TG 2

**Kommentar:**
Noe slitasje og svellinger på servantskap ble advekket.

**Bilde**



**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.
- 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 (yttervegg)
Det er foretatt en kontroll med Bosch Wallscanner D-tect 120 for å undersøke muligheten for hulltaking mot dusjsonen. Det er oppdaget enten vannrør, elektriske rør, avløpsrør eller at veggen er type ført opp med stående heltre type stavlaft lettvegg.

## 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:**
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig (yttervegg)
Det er foretatt en kontroll med Bosch Wallscanner D-tect 120 for å undersøke muligheten for hulltaking mot dusjsonen. Det er oppdaget enten vannrør, elektriske rør, avløpsrør mellom entre og badet).

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Ja

**Kommentar:**
Undersøke tettesjikt ved sluken, samt ny baderomsinnredning.

HELLEBAKKANE 10 - 4624/17/0/233/0/0

# 19 Piper / ildsteder

TG IU

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, vurdere 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/feiervesen?**
Nei

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

**Totalvurdering av piper/ildsteder**

**Kommentar:**
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.

**Bilde**





## 20 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 1

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

**Type:**
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.

HELLEBAKKANE 10 - 4624/17/0/233/0/0

# 21 Trapp

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 rekkverkshøyde og åpninger på balkong, veranda og lignende i tilstandsrapporten.

**Plassering av trapp**
Trapp i trekonstruksjon (fra byggeår) etablert mellom under- og hovedetasje.

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

**Bilde**









## 22 Kjøkken - hoveddel TG 1

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?**
Ja

**Kommentar:**
Noe fuktmerker i kjøkkenfornt og ved karmlist/forring ved vasken.

**Fungerer avtrekk over stekesone?**
Ja

**Kommentar:**
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom tak.

**Generell beskrivelse av innredning**
Kjøkken med hvite og slette 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 kjøkken. Kjøkkenet innehaver god bruksmuligheter, samt gode lagringsmuligheter. Det ble registrert normalt vanntrykk og god avrenning fra avløp. Det opplyses at det er lagt rør-i-rør ved kjøkkenet i 2024 ifm. en lekkasje, dette skal være dokumentert i mappen til hjemmelshaver (ikke kontrollert av undertegnede).

**Integrerte hvitevarer:**
Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn, Ventilator

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

**Kommentar:**
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

**Totalvurdering av kjøkken**

**Kommentar:**
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Det anbefales etablering av komfyrvakt.
Det anbefales etablering av lekkasjevakt/ lekkasjesikring under innredningen med vanninnstallasjoner.

HELLEBAKKANE 10 - 4624/17/0/233/0/0

**Levetid:**

Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

**Bilde**













# 23 Kjøkken - utleiedel TG 1

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 mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

**Generell beskrivelse av innredning**
Kjøkken med hvite 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 kjøkken. Kjøkkenet innehaver god bruksmuligheter, samt gode lagringsmuligheter. Det ble registrert normalt vanntrykk og god avrenning fra avløp.

**Integrerte hvitevarer:**
Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Ventilator

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

**Kommentar:**
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

**Totalvurdering av kjøkken**

**Kommentar:**
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Det anbefales etablering av avtrekk/ventilator over stekesonen.
Det anbefales etablering av lekkasjevakt/ lekkasjesikring under innredningen med vanninnstallasjoner.

**Levetid:**

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

HELLEBAKKANE 10 - 4624/17/0/233/0/0

**Bilde**





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:**
Det er synlig utført noe nyere vannrør, men usikkert på hvor de ulike kursene går.
Rør-i-rør system til badet (hovedetasjen) i 2017 og kjøkkenet ved hovedetasjen 2024.

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

**Hvordan type oppvarming har boligen?**
Elektrisk via panelovner/ varmekabler ved badene og flere rom i underetasjen.
Vedovn ved stuen (hoveddelen).
Varmepumpe ved stuen og underetasjen (hoveddelen)

**Ventilasjon:**
Naturlig ventilasjon

**Gjennomstrømning av tilluft**
Ja

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**
Ja

**Kommentar:**
Berederen er datert 1983 og rommer 200 liter (tilhørende hoveddelen).
Berederen er datert uke 41 år 2008 og rommer 194 liter (tilhørende utleiedelen).
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 til et sikkert sted. Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt ved og rundt VB, eller lekkasjevakt.

**Totalvurdering av VVS**

**Kommentar:**
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 til et sikkert sted. Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt ved og rundt VB, eller lekkasjevakt.
Berederen er datert 1983 og rommer 200 liter.
Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.
Ifm. oppgradering av boligens våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

**Kostnadsestimat:**
Tiltak mellom 10.000 – 50.000

HELLEBAKKANE 10 - 4624/17/0/233/0/0

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Ja

**Kommentar:**
Merke kursfortegnelsen ved fordelerskapet (rør-i-rør systemet).
Skifte 1 stykk VB, samt etablere lekkasjevakt rundt berederne.

**Levetid:**

Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

**Bilde**









# 25 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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 i entré/gang.

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

**Kommentar:**
Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

**Foreligger det samsvarserklæring?**
Ja

**Kommentar:**
Det henvises til en samsvarserklæring datert 08.02.2024. Ikke fremvist, men skal være arkivert i boligmappen.

**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, branntilløp eller varmgang i anlegget?**
Nei

**Hvordan er bereder tilkoblet strøm?**
I 2014 kom det nye krav, der hvor at nye varmtvannsberedere
som monteres over >1500W skal fast tilkobles. NEK400:823.55
Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Nei

**Øvrig info:**
BKK utførte en el-kontroll den 09.06.2023, ingen avvik ble innrapportert.

HELLEBAKKANE 10 - 4624/17/0/233/0/0

**Bilde**











## 26 Brannslukkere og røykvarslere

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?**
Ja

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

## 27 Innvendige overflater TG 2

**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. Badet er belagt med fliser og slipt/ polert betonggulv. og baderoms belegg. Flere rom ved underetasjen innehar fliser på gulv og hoveddelen er belagt med heltre furu gulv (1995). Utleieleiligheten innehar laminat gulv.

HELLEBAKKANE 10 - 4624/17/0/233/0/0

**Bilde**









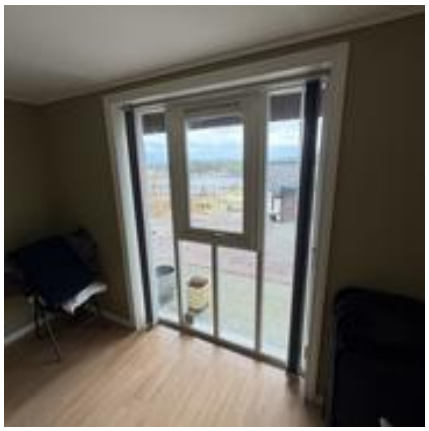



**Overflater vegg / himling**

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 hoveddelen (hovedetasjen) og utleiedelen er belagt med fliser.
Hoveddelen innehar malte slette overflater på vegg og tak-ess himlingsplater, samt noe overflatebehandlet trepanel på vegger og himling i underetasjen.
Utleiedelen er primært oppført med malte slette overflater på vegg og himling.

**Bilde**









**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. Det er observert en del bevegelse og åpninger i laminat gulv ved utleiedelen. Badets overflater ved underetasjen er foreldet. Flere overflater er fra modanisert i 2009 og når boligen ble tilbygget, mens resterende overflater er fra byggeåret.

# 28 Garasjeplass

**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. Garasjen innehar god lagringsplass, mekanisk avsug, innlagt vann/utslagsvask og 2 leddet elektronisk garasjeport. Garasjen er oppført i stedstøpt betongkonstruksjon (grunnmur og betongdekket). Himling er gipset, men ikke kontrollert brannskille eller utførelse.

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

**Bilde**







# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Moberg, Anne Kristin Størksen | 9578-5998-4-1105134 | 2026-02-09 16:22:52 |

SIGNICAT

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
9. feb. 2026

Oppdragsnummer
19-0019/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Hellebakkane 10, 5215 LYSEKLOSTER

**Meglerfirma**
Nordvik Bergen

**Selgere**
Anne Kristin Størksen Moberg

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
15. november 1983

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 5275361
Forsikret i: Storebrand fosikring

## Utført arbeid

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Pusset opp hovedbad i 2016/2017: Byggmester Skåtøy A/S, Fløysand tak, Bergens rørleggerfirma (husker ikke navnet på firmaet, men de var her midt på sommeren) Martins egeninnsats (ansatt i Betonggulv AS), Rørleggerriet Os

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Bergens rørleggerfirma(som jeg ikke husker navnet på) og Fløysand tak

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Alt av vegger og gulv på det gamle badet ble revet, nye rør, nytt støpt golv og alle vegger og tak ble platet på nytt. Fagfolk på alt.

---

### 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, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Grunnarbeid Willi Grindavoll 2007, Byggmester Sveinung Hellen 2008(tak og fasade og bygging av leilighet og ombygging av kjøkken i hovedhus og nytt inngangsparti i hovedhus. Fløysand tak 2010 (pipe), Sælen Jernia (ovn)2022. Norør alt rørarbeid på kjøkken i hovedhus og kjøkken og bad i leilighet, samt rørarbeid til vask i garasje.

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Grunnarbeid Willi Grindavoll og Sperrevik grunnarbeid.

---

### 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:** Sletten intallasjon Nesttun, Rød elektro og Sperrevik Elektro. Bjørnarfjorden kommune har hatt kontroll her, noe som skal skje fremover med jevne mellomrom for alle eiendommer i kommunen slik jeg har oppfattet det.

---

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

Ja

**Når ble kontrollen utført?** I 2024.

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Elektrikerfirma fra Smørås (husker ikke navnet på firmaet).

---

### 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:** Norør Os-firma og Willi Grindavoll i 2009og Sperrevik grunnarbeidi ca 2013.

---

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

Ja, faglært

**Var tiltaket søknadspliktig?**

Ja

**Har arbeidet blitt godkjent?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Påbygg og ombygget av Byggmester Sveinung Hellen. Arkitekt Øyvin Bugge. Norør rørlegger. Sletten elektro-Nesttun.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Offentlig tilkoblet vann og avløp.

---

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Har fjernet fjell 2 ganger på eiendommen av 2 forskjellige firma med mange års mellomrom. Egeninnsats av sønn faglært gulvstøyper, støp gulv og trapper ute og inne og bygget tak over uteplass. Har endret hagen noen ganger og støpt mur rundt deler av eiendommen.

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** Hadde lekkasje i tak under kjøkken i hovedetasje for 2 år siden. I den forbindelse ble gamle kobberør byttet ut og antydning til lekkasje på kobberør til bad i første etasje gjorde at badet ikke ble brukt siden og må pusses opp og skifte ut de gamle kobberørene som enda finnes til dette badet. Litt fukt på vegg bak toalettet her. Dette badet ble tatt i bruk da barna våre ble ungdommer.

---

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

Ja

**Beskriv:** Lekkasje rundt pipen for mange år siden synes på takplater i stuen. Fløysand tak monterte hette på pipen for ca 20 år siden. Nytt tak (takstein) på hovedhus i forbindelse bygging av ny garagsje med leilighet på toppen i 2009. Ja, kuldepropp i pipen sist vinter da det var så kaldt. Men ved forsiktig og omsorgfull fyring med bjørkeved gikk det seg fint til etter et par dager.

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** Terassen i hovedhus har varmepumpe gulvet på terassen og utestue under. Fukt og skade i taket i utestuen under terassen.

---

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

Ja

**Beskriv:** Vi måtte bytte ut hovessikringen ( en hovedsikring som ofte slo seg ut) i sikringsskapet i løpet av de første årene etter vi bygget (og dette måtte veldig mange naboer med samme hovedsikring)også gjøre. Da jeg bygget om og bygget ny garagje med leilighet, var det plutselig svilukt i sikringsskapet. Jeg ringte umiddelbart til elektriker som kom og fikset og siden har det fungert fint.

---

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

Ja

**Beskriv:** Ja, som nevnt tidligere, skade i tak utestue. Ny vei fra nye E39 har vært bygget de siste årene her og det har vært har enorme ristinger her. Jeg har kontaktet forsikringsselskapet flere ganger, da det har ført til sprekker og sår på grunnmur. En gang sprakk en list vannrett på soverommet i 2.etg i hovedhus og man såg tydelige forsflytninger av fastmontert skap på samme rom. En dag jeg kom fra jobb såg jeg en tydelig lang sprekk i grunnmuren i front av huset. Sprekken viste sprekk på begge sider av ny hovedinngangsdør og på begge inngangsdørene i front av huset var det sprekk på midten av de støypte sålene under dørene. Samme dag viste list over kjøkkendisken at den hadde forflyttet seg. Det var en fra forsikringsselskapet og såg på skadene og jeg forsto at dette var skade som ville bli raportert. Jeg fikk aldri hørt noe fra forsikringsselskapet angående dette.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Ikke feil, men under ombyggingen av større kjøkken i hovedhus, ble vetilasjonen på bad i 1.etg. kuttet. Jeg sa at jeg skulle ordne ventilasjonen på dette badet på annen måte, noe jeg ikke har gjort da dette badet da var lite i bruk.

---

**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:** Utleiedelen er en velfungerende leilighet med kjøkken, bad stue og soverom og nydelig utsikt.

---

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

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Hadde lukt i leiliget etter utleie. Hadde fagfolk som konkluderte med dårlig ventilasjon. Monterte ventilasjon og problemet forsvant.

---

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

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Taktdokument fra 2015.

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** Eiendommen grenser til eldre bebyggelse. Naboer sør holder på å pusse opp og har fått tillatelse til å fravike 4 metersregelen for å utvide sin bolig nær denne eiendommens tomtegren.se

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** Har vært mye bjeffing av nabohund, dette har jeg jobbet med og det har bedret seg.

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** Det vokser en del trær på den skrå kommunale tomten foran eiendommen som kan ta utsikt. Naboen min har saget ned det som har kommet i veien ca. annet hvert år. Dette er en muntlig avtale jeg har hatt med tildligere kommunalsjef Odd Tøsdal om at det måtte jeg bare fjerne etterhvert som det vokste til.

---

## 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: 19-0019/26**

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Hellebakkane 10, 5215 LYSEKLOSTER** | |
| Dato for energimerking<br>**24.04.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-286605** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**9768947** |
| Gårdsnummer<br>**17** | Bruksnummer<br>**233** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1983** | Bygningstype<br>**Enebolig med utleiedel** |
| Bruksareal<br>**295,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**223,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**213,22 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**199,01 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**47 357 kWh** |




# Hellebakkane 10, 5215 LYSEKLOSTER

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |




# Hellebakkane 10, 5215 LYSEKLOSTER

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 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: 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 utendørs

### Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 12: 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.

### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 14: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

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

### Tiltak 17: 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 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

### Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 22: 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 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

# Hellebakkane 10

Nabolaget Søvik/Lysekloster - vurdert av 58 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Lysekloster barneskule (1-7 kl...** | **6 min** |
| 161 elever, 11 klasser | 0.4 km |
| **Nore Neset ungdomsskule (8-10 ...** | **11 min** |
| 492 elever, 34 klasser | 8 km |
| **Os ungdomsskule (8-10 kl.)** | **13 min** |
| 487 elever, 36 klasser | 8.5 km |
| **Os vidaregåande skule** | **8 min** |
| 460 elever, 33 klasser | 5.7 km |
| **Os gymnas** | **12 min** |
| 270 elever, 11 klasser | 7.5 km |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Lysekloster skole** | **5 min** |
| Linje 62, 601 | 0.4 km |
| **Jernbanestasjonen i Bergen** | **25 min** |
| Linje F4, L4, R40 | 25.4 km |
| **Bergen Flesland** | **21 min** |

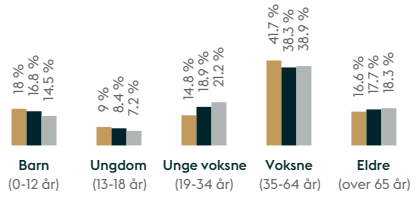
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Lysekloster barnehage (0-5 år)** | **5 min** |
| 73 barn | 0.4 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Rema 1000 Lysekloster** | **15 min** |
| **Joker Søfteland** | **8 min** |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Søvik/Lysekloster | 1 221 | 473 |
| Bjørnafjorden kommune | 25 213 | 11 115 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 94/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 84/100

**Kvalitet på skolene**
Bra 69/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| **Lysekloster idrettsplass** | **6 min** |
| **InterPadel Os** | **8 min** |
| **Actic Osbadet** | **11 min** |

*«Nærhet til sjø og natur. Godt nabolag og oppvekstvilkår for barn»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 98/100

**Støynivået**
Lite støynivå 95/100

**Trafikk**
Lite trafikk 93/100




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

BJØRNA FJORDEN KOMMUNE

Kart- og oppmåling

# Basiskart

**Gnr/Bnr:** 17/233
**Adresse:** Hellebakkane 10
**Målestokk:** 1:1000
**Dato:** 02.02.2026

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)

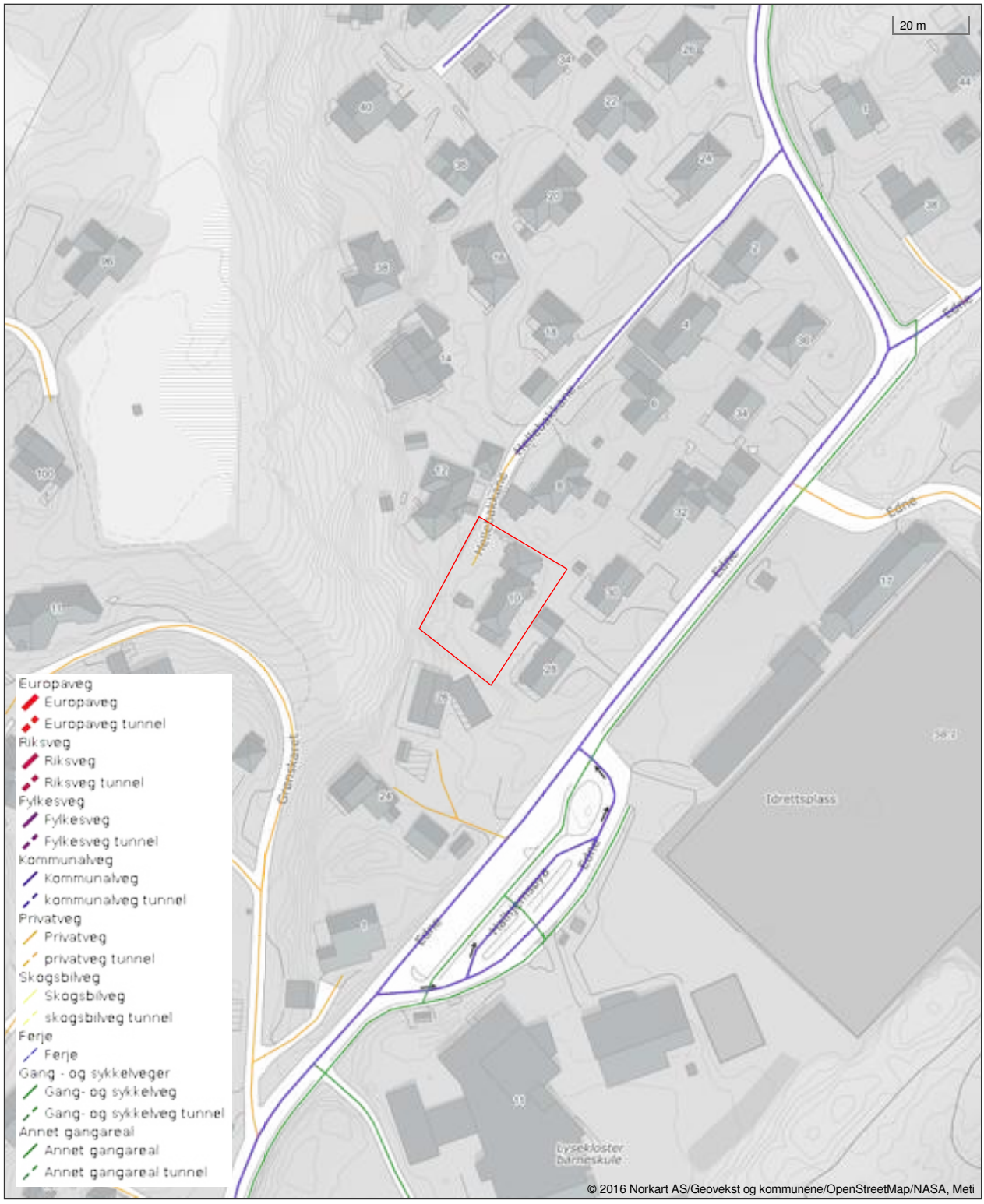
Bygning

Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)

Godkjent byggemelding

Utskriftsdato: 01.02.2026

# Vegstatuskart for eiendom 4624 - 17/233//




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

BJØRNA FJORDEN KOMMUNE

# PLANSTATUS – Eigedomsopplysningar til meklar

| | |
|---|---|
| **Eigedom** (Gnr/Bnr/Fnr/Snr): | 17/233 |
| **Adresse**: | Hellebakkane 10, 5215 LYSEKLOSTER |

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

| **KOMMUNEPLAN** | |
|---|---|
| Arealbruken for eigedomen er fastsett til: | Bustad |

| **KOMMUNEDELPLAN** | |
|---|---|
| ☐JA<br>☒NEI | |
| Eigedomen er avsett til: | |

| **REGULERINGSPLAN** | |
|---|---|
| ☒ Eigedomen er regulert til : | Bustad |
| ☐ Eigedomen er ikkje regulert | |

| **MINDRE ENDRINGAR** som vedkjem eigedomen |
|---|
| ☒Oppdatert i plankart / Ikkje aktuelt<br>☐Ikkje oppdatert i plankart (Tilleggsdokumentasjon lagt ved) |

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

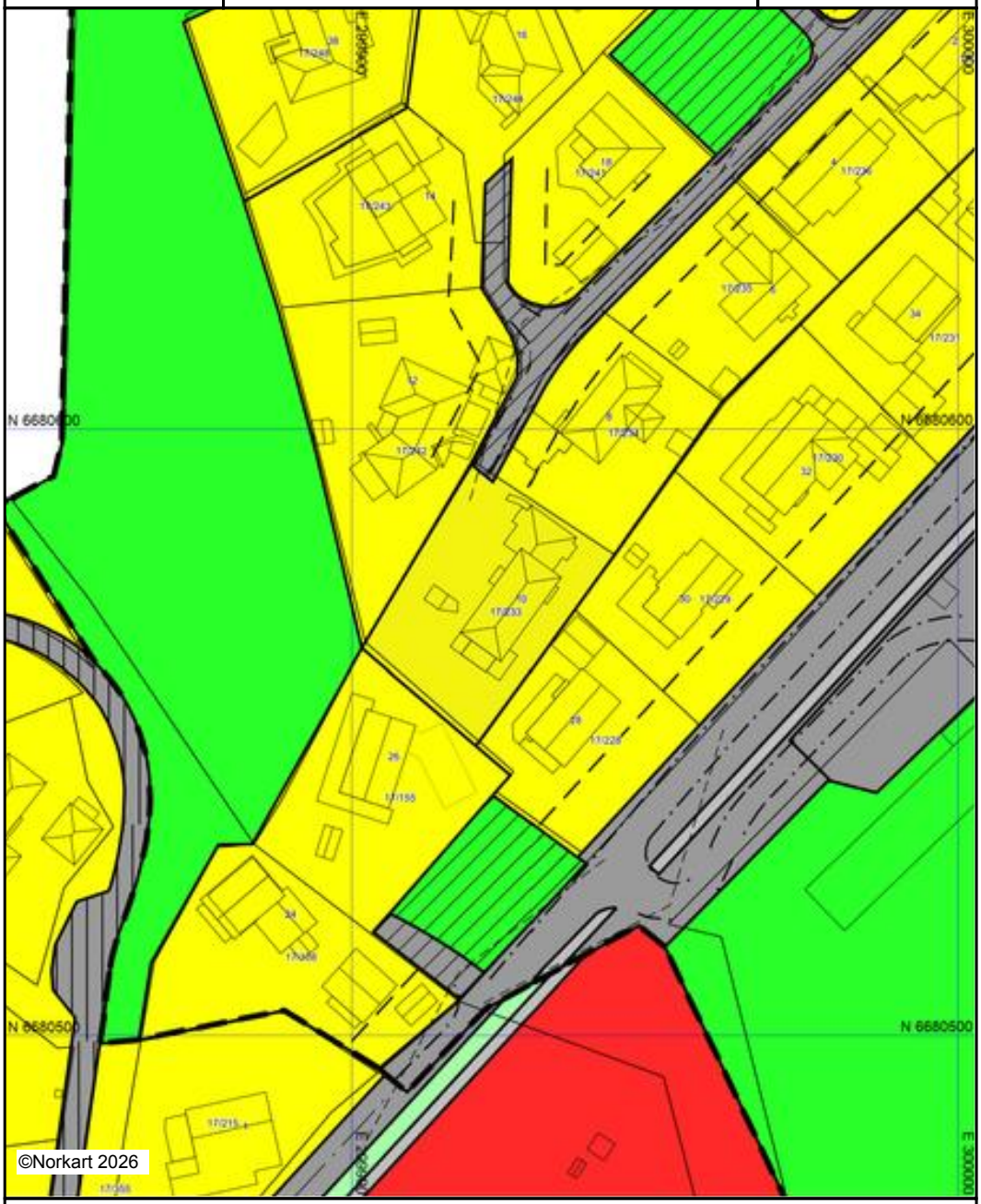
Bjørnafjorden kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 17/233
Adresse: Hellebakkane 10
Dato: 01.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkes
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Friområder
- Park
- Anlegg for idrett og sport
- Privat veg
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane

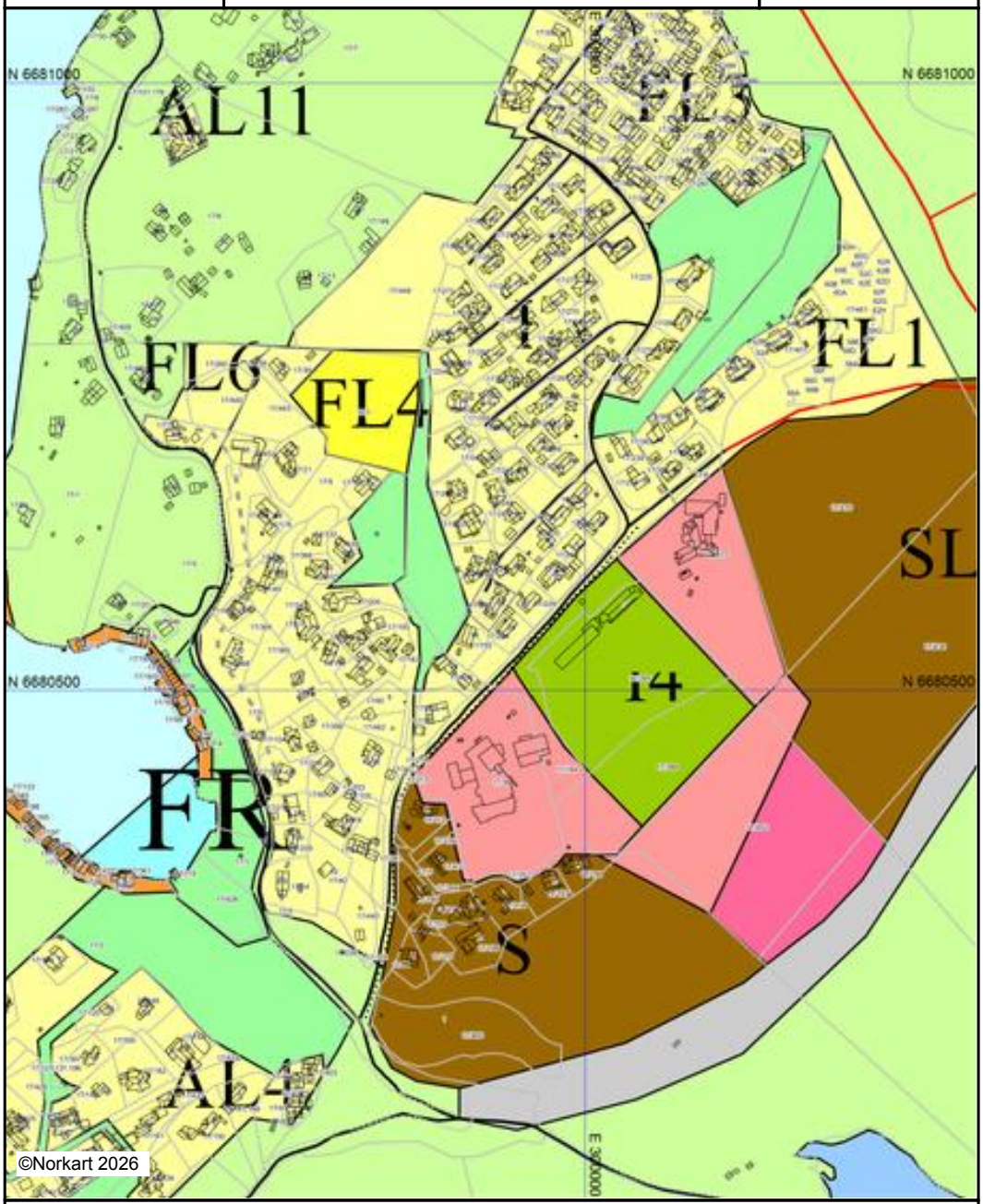
Bjørnafjorden kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 17/233
Adresse: Hellebakkane 10
Dato: 01.02.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32

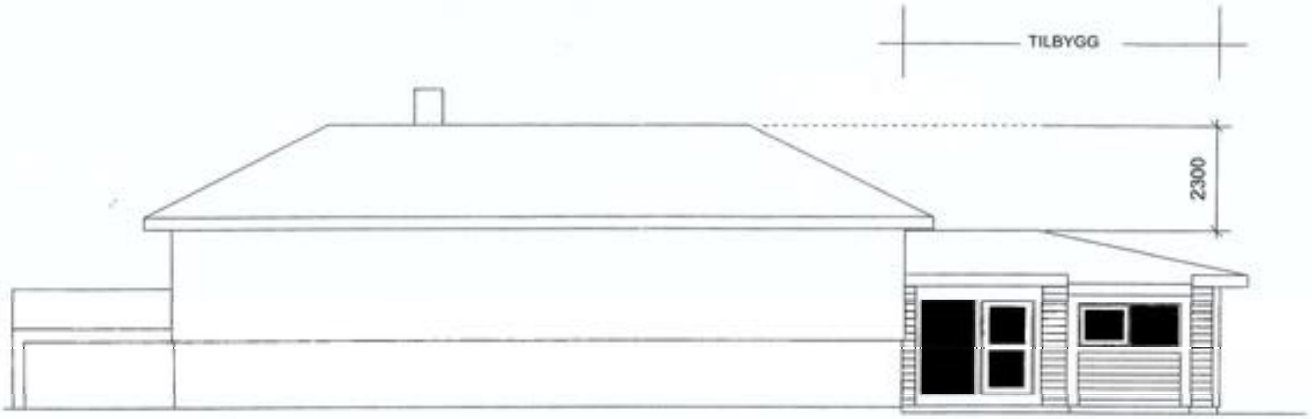



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

**Tegnforklaring**



LYS KOMMUNE - SENTRALARKIV
08/1403 DOKID 3
01.07.08 GNR
MA 17/233




ENDRET FASADE MOT SØR ØST

04.08.08
08/251

# FORPROSJEKT

| Rev. | Beskrivelse | Dato | Tegn. | Godkj. |
|---|---|---|---|---|
| A | Endring tak og høyder etter protest fra nabo | 29.05.08 | ØB | ØB |

ANNE STØRKSEN MOBERG

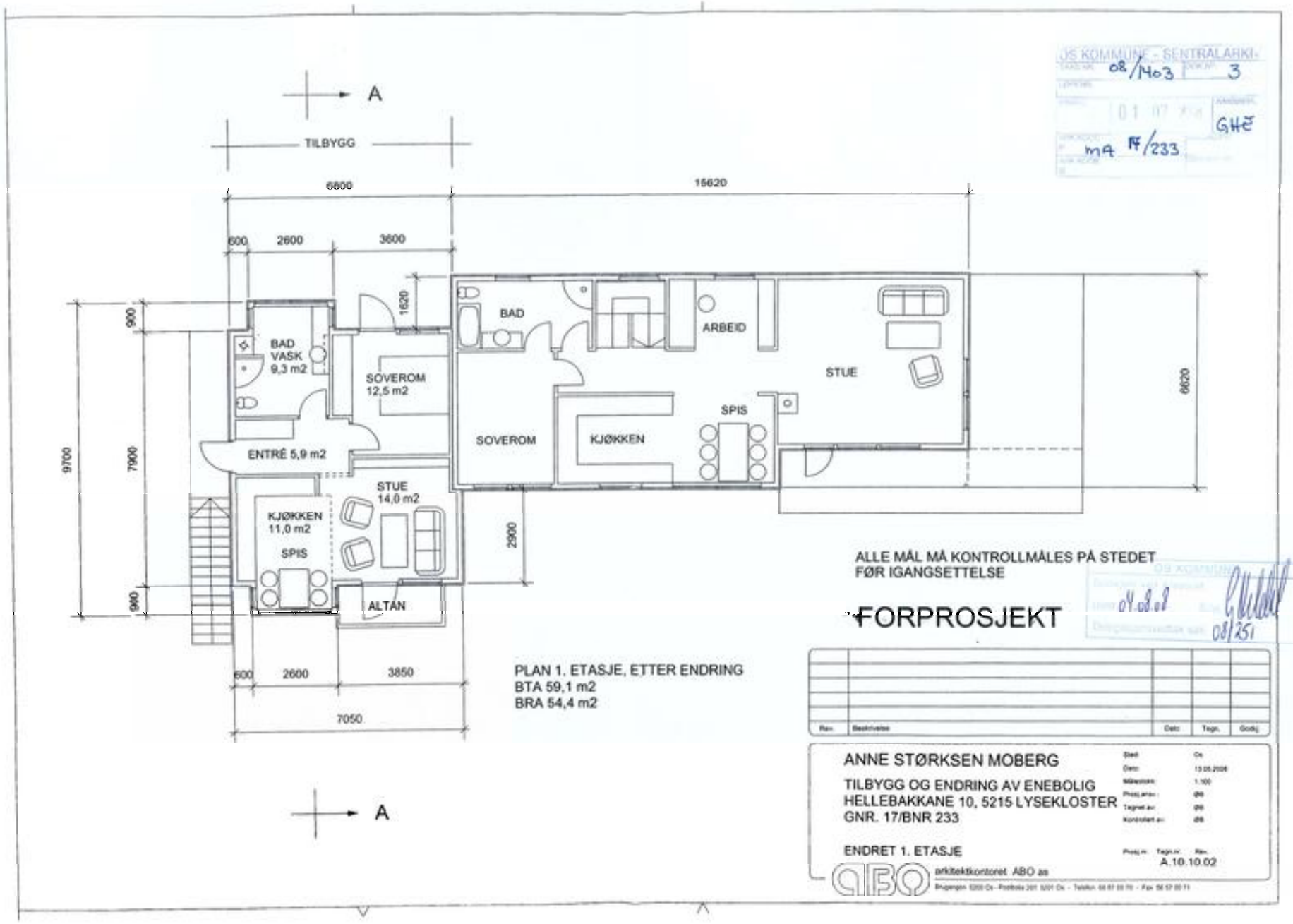
TILBYGG OG ENDRING AV ENEBOLIG
HELLEBAKKANE 10, 5215 LYSEKLOSTER
GNR. 17/BNR 233

ENDRET FASADE MOT SØR ØST

Sted: Os
Dato: 13.05.2008
Målestokk: 1:100
Prosj.ansv.: ØB
Tegnet av: ØB
Kontrollert av: ØB

Prosj.nr. Tegn.nr. Rev. A
A.10.30.06

arkitektkontoret ABO as
Brugata 5200 Os - Postboks 251 5201 Os - Telefon 56 57 00 70 - Fax 56 53 02 21




ALLE MÅL MÅ KONTROLLMÅLES PÅ STEDET
FØR IGANGSETTELSE

# FORPROSJEKT

PLAN 1. ETASJE, ETTER ENDRING
BTA 59,1 m2
BRA 54,4 m2

| Rev. | Beskrivelse | Dato | Tegn. | Godkj. |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

ANNE STØRKSEN MOBERG

TILBYGG OG ENDRING AV ENEBOLIG
HELLEBAKKANE 10, 5215 LYSEKLOSTER
GNR. 17/BNR 233

ENDRET 1. ETASJE

| Sted | Os |
|---|---|
| Dato | 13.05.2008 |
| Målestokk | 1:100 |
| Prosj.ansv. | ØB |
| Tegnet av | ØB |
| Kontrollert av | ØB |

Prosj.nr. Tegn.nr. Rev.
A.10.10.02

arkitektkontoret ABO as

OS KOMMUNE - SENTRALARKIV
08/1403 3
01 07 FEB
GHE
mg 17/233




ENDRET FASADE MOT NORD VEST

OS KOMMUNE
04.08.08
08/251

# FORPROSJEKT

| Rev. | Beskrivelse | Dato | Tegn. | Godkj. |
|---|---|---|---|---|
| A | Endring tak og høyder etter protest fra nabo | 29.05.08 | ØB | ØB |

ANNE STØRKSEN MOBERG

TILBYGG OG ENDRING AV ENEBOLIG
HELLEBAKKANE 10, 5215 LYSEKLOSTER
GNR. 17/BNR 233

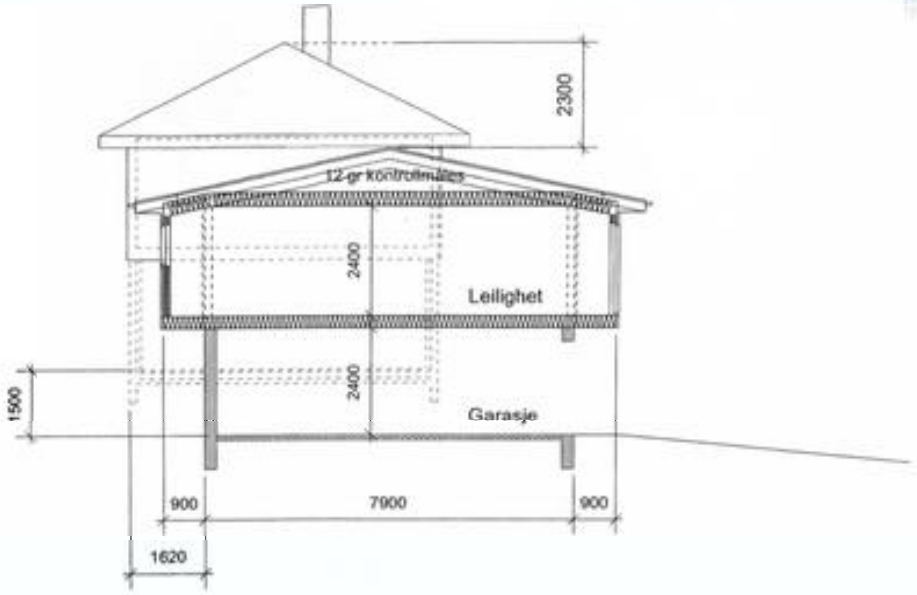
ENDRET FASADE MOT NORD VEST

Dato: 13.06.2008
Målestokk: 1:100
Prosj.ansv.: ØB
Tegnet av: ØB
Kontrollert av: ØB

Prosj.nr. | Tegn.nr. | Rev.
A.10.30.04 | A

arkitektkontoret ABO as
Brugeren 8200 Os - Postboks 251 5201 Os - Telefon 56 57 00 70 - Fax 56 57 00 71

US KOMMUNE - SENTRALARKIV
08/1403 3
GNR 17/233




ENDRET SNITT A - A

04.08.08
08/251

# FORPROSJEKT

| Rev. | Beskrivelse | Dato | Tegn. | Godkj. |
|---|---|---|---|---|
| A | Endring tak og høyder etter protest fra nabo | 29.05.08 | ØB | ØB |

ANNE STØRKSEN MOBERG

TILBYGG OG ENDRING AV ENEBOLIG
HELLEBAKKANE 10, 5215 LYSEKLOSTER
GNR. 17/BNR 233

ENDRET SNITT A - A

Sted: Os
Dato: 13.05.2008
Målestokk: 1:100
Prosj.ansv.: ØB
Tegnet av: ØB
Kontrollert av: ØB

Prosj.nr. Tegn.nr. Rev. A
A.10.20.03

arkitektkontoret ABO as
Brugaren 5200 Os · Postboks 231 5201 Os · Telefon 56 57 60 70 · Fax 56 57 60 71

OS KOMMUNE - SENTRALARKIV
08/1403 3
01.07
GHE
MA 17/233



ENDRET FASADE MOT NORD ØST

04.08.08
08/251

# FORPROSJEKT

| Rev. | Beskrivelse | Dato | Tegn. | Godkj. |
|---|---|---|---|---|
| A | Endring tak og høyder etter protest fra nabo | 29.05.08 | ØB | ØB |

ANNE STØRKSEN MOBERG

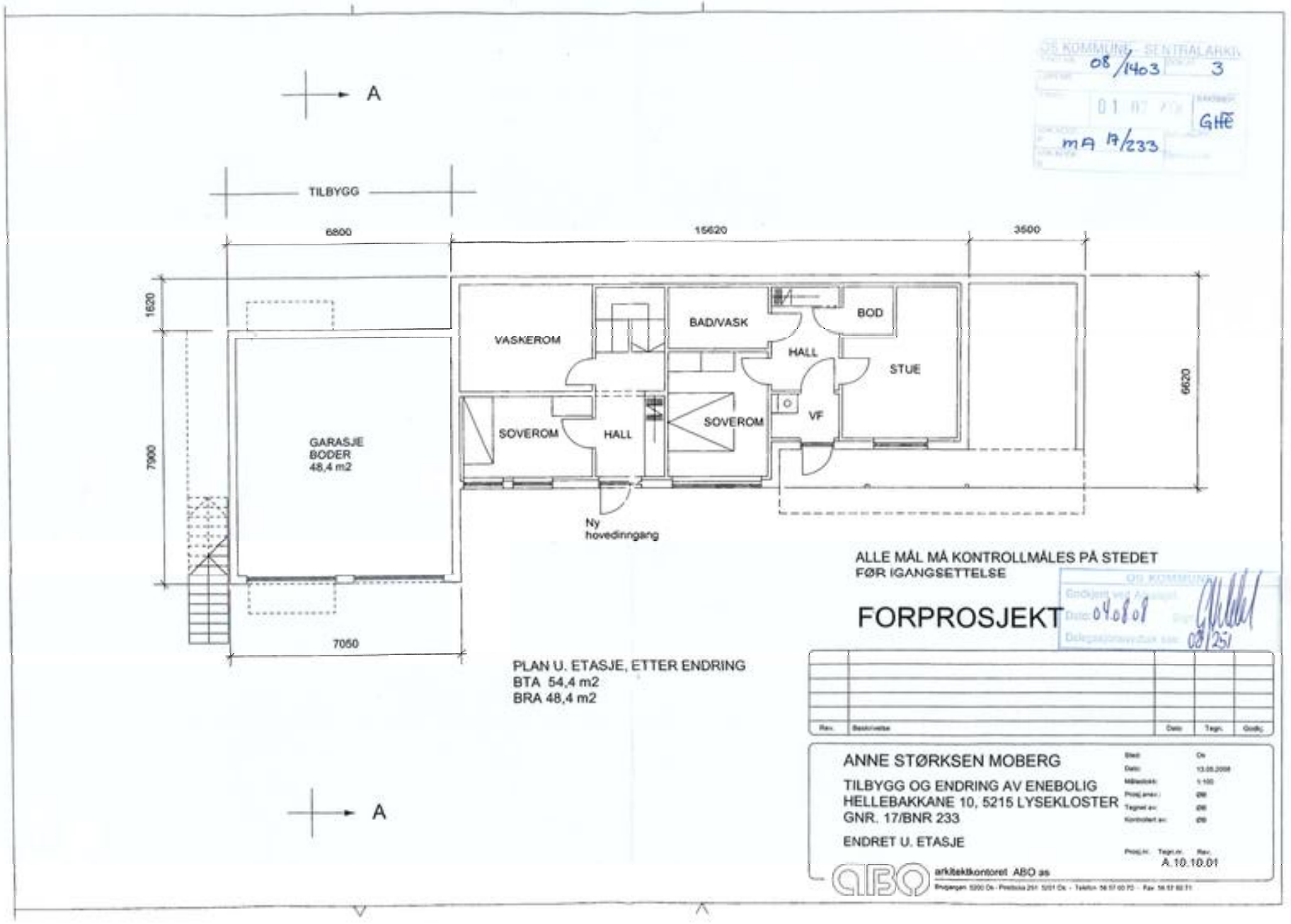
TILBYGG OG ENDRING AV ENEBOLIG
HELLEBAKKANE 10, 5215 LYSEKLOSTER
GNR. 17/BNR 233

ENDRET FASADE MOT NORD ØST

Sted: Os
Dato: 13.05.2008
Målestokk: 1:100
Prosj.ansv.: ØB
Tegnet av: ØB
Kontrollert av: ØB

Prosj.nr. Tegn.nr. Rev. A
A.10.30.05

arkitektkontoret ABO as
Bryggen 5200 Os - Postboks 291 5201 Os - Telefon 56 57 60 70 - Fax 56 57 60 71




PLAN U. ETASJE, ETTER ENDRING
BTA 54,4 m2
BRA 48,4 m2

ALLE MÅL MÅ KONTROLLMÅLES PÅ STEDET
FØR IGANGSETTELSE

# FORPROSJEKT

| Rev. | Beskrivelse | Dato | Tegn. | Godkj. |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

ANNE STØRKSEN MOBERG

TILBYGG OG ENDRING AV ENEBOLIG
HELLEBAKKANE 10, 5215 LYSEKLOSTER
GNR. 17/BNR 233

ENDRET U. ETASJE

Sted: Os
Dato: 13.05.2008
Målestokk: 1:100
Prosj.ansv.: ØB
Tegnet av: ØB
Kontrollert av: ØB

Prosj.nr. | Tegn.nr. | Rev.
A.10.10.01

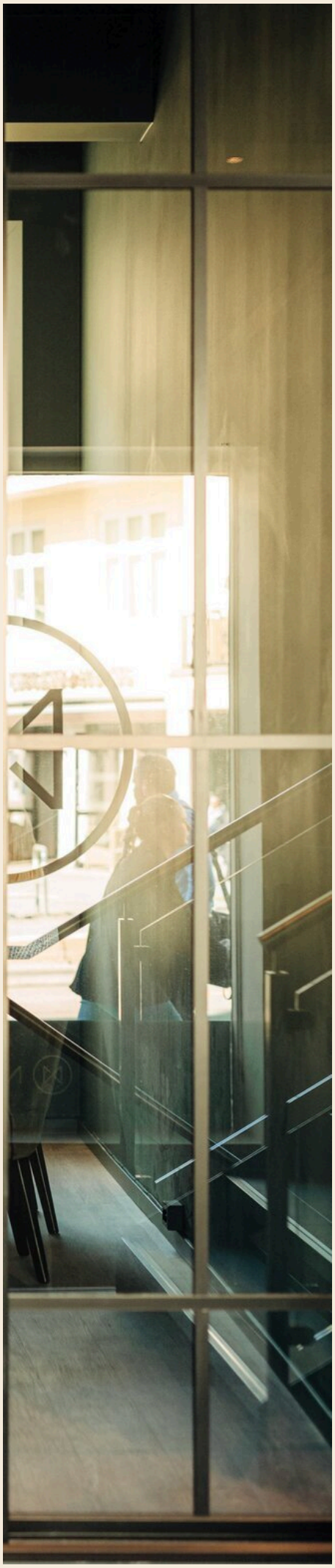
arkitektkontoret ABO as

Velkommen til

# Nordvik Bergen

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

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

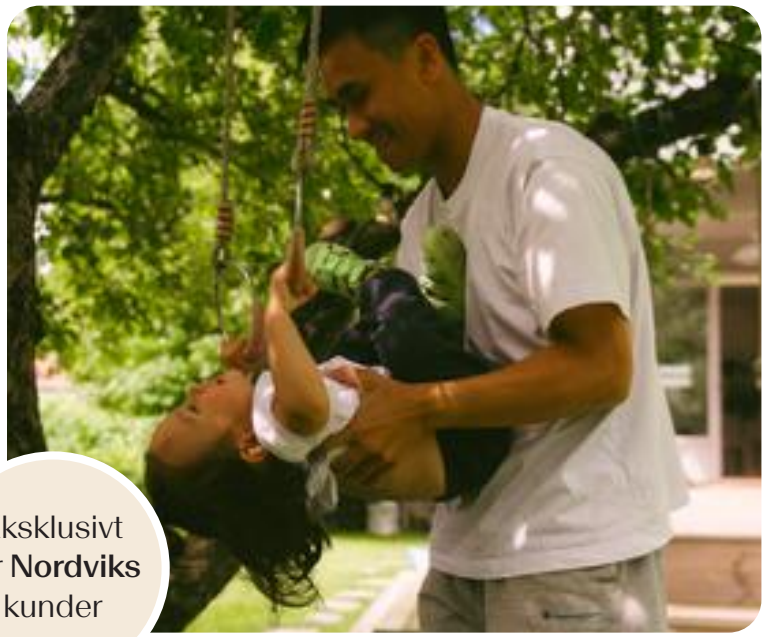


Teatergaten 35, 5010 BERGEN
bergen@nordvikbolig.no
**902 04 435**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

## Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

**1. Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

**3. Varmekilder,** slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

**8. Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

**10. Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

**13. Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. Postkasse** medfølger.

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

**16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

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

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 19-0019/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hellebakkane 10 5215 LYSEKLOSTER
Matrikkel: Gnr 17, bnr 233 (ideell andel 1/1) i Bjørnafjorden kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:


## Vang Thi Dang

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