

aktiv.

Gamle Vaksdalsvegen 4, 5263 TRENGEREID

**TRENGEREID | Bygg med oppgraderingsbehov med flere enheter | Stort potensiale | Flott utsikt!**



Partner / Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder

## Morten Christoffer Tøsdal

**Mobil** 982 20 602

**E-post** morten.tosdal@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 250 000,-  
**Omkostn.:** Kr 107 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 357 640,-  
**Selger:** Bemanning 1 AS  
konkursbo  
Alf Erik Jentoft

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1964  
**BRA-i/BRA Total** 436/476 kvm  
**Tomtstr.:** 778.9 kvm  
**Soverom:** 6  
**Antall rom:** 11  
**Gnr./bnr.** Gnr. 271, bnr. 12  
**Oppdragsnr.:** 1506260005

# TRENGEREID | Bygg med oppgraderingsbehov med flere enheter | Stort potensiale | Flott utsikt!

Velkommen til Gamle Vaksdalsvegen 4 presentert av Aktiv Laguneparken v/Morten Tøsdal! En eiendom med et stort potensiale som fremstår med 2 egne boenheter i hver av de tre etasjene (3 enheter er ikke godkjent). Eiendommen har flere påbegynte prosjekt og selges som et renoveringsobjekt. Eiendommen har et potensiale for gode leieinntekter for den riktige kjøper.

Eiendommen ligger i et rolig boligområde på Trengereid og har en nordvendt beliggenhet med flott utsikt over Sørfjorden mot Osterøy og omkringliggende områder.

Velkommen til visning! - Husk påmelding



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	47
Nabolagsprofil .....	112
Budskjema .....	121

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 436 kvm

BRA - e: 40 kvm

BRA totalt: 476 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 40 kvm Kjeller, leilighet vest (Stue med kjøkkendel, entré, soverom, bad)

BRA-i: 62 kvm Kjeller leilighet øst (Stue, kjøkken, soverom, bad, entré)

BRA-e: 18 kvm Gjovkjeller (Uinnredet kjellerrom)

1. etasje

BRA-i: 89 kvm Leilighet nord (Stue med kjøkkendel, bad, entré, soverom)

BRA-i: 78 kvm Leilighet sør (Stue med kjøkkendel, bad, bad 2, entré, soverom, soverom 2)

BRA-i: 108 kvm Leilighet vest (Stue med kjøkkendel, bad, bad 2, soverom, soverom 2)

BRA-i: 59 kvm Leilighet øst (Bad, stue med kjøkkendel, entré, soverom, soverom 2)

BRA-e: 12 kvm Felles gang (Felles entré)

BRA-e: 10 kvm Leilighet vest (Felles inngangsparti)

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er målt med avstandsmåler.

Grovkjeller var ikke tilgjengelig for kontroll/besiktelse. Arealet er ikke oppmålt, hentet fra Ambita

Mrk.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap ol.

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om hvordan rommet defineres. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg

### Tomtetype

Eiet

**Tomtestørrelse**

778.9 kvm

**Tomtebeskrivelse**

Eiendommen ligger i nordvendt bratt skrående terreng med tomt på ca 779 m<sup>2</sup>.

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger med en flott utsikt. Her ser man Sørfjorden og over til Osterøy og Rivenes/Bruvik. Til Bergen kjører man på knappe 30 minutter og til Dale på ca. 20 min. Boligen ligger i rolig og etablert område med begrenset lokaltrafikk. Kort vei ned til jernbanestasjonen som raskt frakter man til Voss eller Bergen. Ellers rikelig tilgang på sjøområder. Det er også mulighet for å leie båt plass i området. Det er også en liten biltur på 15-25 min til Samnanger og Eikedalen.

**Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager

Aadland Gards- og friluftsbarnhage (1-5 år) 10 min kjøring

Vassloppa barnehage (0-5 år) 11 min kjøring

Vaksdal barnehage (1-5 år) 13 min kjøring

Garnes skule (1-7 kl.) 15 min kjøring

Ådnamarka skule (1-7 kl.) 18 min kjøring

Lone skule (1-7 kl.) 18 min kjøring

Ytre Arna skule (1-7 kl.) 18 min kjøring

Garnes ungdomsskule (8-10 kl.) 14 min kjøring

Arna videregående skole 16 min kjøring

Osterøy vidaregåande skule 22 min kjøring

**Offentlig kommunikasjon**

8 min gange til Trengereid stasjon

**Bygningssakkyndig**

Kjell Erik Bjorheim

**Type rapport**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Bolighus oppført ca. 1964 i murkonstruksjon over tre etasjer med betong etasjeskillere (opprinnelig post/butikk bygg).

Bygget fremstår som betydelig ombygget og delvis modernisert i nyere tid, men med

flere avvik, mangler og risikoforhold.

Utvendig:

Ny liggende bordkledning på tre fasader.

Nordfasade har eldre overflater, delvis med eternitplater (asbestholdige).

Nye terrasser mot nord er ikke omsøkt.

Ny papptekking på tak.

Utvendige arbeider fremstår som uferdige og med registrerte ufagmessige løsninger.

Gjenstående arbeider på tak og fasader har medført lekkasjer inn i bygget.

### **Standard**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Dersom boligen skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.

Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik:

Dører har slitasje, hakk og manglende tilsetninger/listverk.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring og utskifting av skadede dører må påregnes.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

Det er påvist at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledninger.

Rør-i-rør systemet er ikke merket. Det er gjenstående arbeider.

Konsekvens/tiltak:

Anlegget bør sjekkes av fagperson. Merking og ferdigstilling må utføres.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik:

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak:

Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

Det er mangelfull ventilasjon. Kjøkkenventilator er ikke ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak:

Ventiler og ventilator må etableres/ferdigstilles.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik:

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring må utføres.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer, men skader kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tomteforhold > Septiktank

Vurdering av avvik:

Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

Kjøkken > Kjeller, leilighet vest > Stue med kjøkkendel > Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

Det er noe bruksslitasje. Mangler fuger. Løse fronter.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring anbefales.

Kjøkken > Kjeller leilighet øst > Kjøkken > Avtrekk

Vurdering av avvik:

Ingen ventilering fra kjøkken.

Konsekvens/tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres.

Våtrom > Kjeller leilighet øst > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Målt 21 wt-% fuktighet.

Konsekvens/tiltak:

Gjennomføre ytterligere undersøkelser og utbedring av skade.

Våtrom > Kjeller, leilighet vest > Bad > Overflater gulv

Vurdering av avvik:

Dårlig avslutning ved sluk i overgang mellom belegg og sluk.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring ved sluk.

Våtrom > Kjeller, leilighet vest > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

Det er påvist tegn på utettheter og avvik ved slukløsningen.

Konsekvens/tiltak:

Utbedring må gjennomføres.

Våtrom > Kjeller, leilighet vest > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

Det er mangler og slitasje på sanitærutstyr og innredning.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring og utskifting må påregnes.

Våtrom > Kjeller, leilighet vest > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak:

Gjennomføre ytterligere undersøkelser og utbedring av skade.

Kjøkken > 1. etasje, leilighet nord > Stue med kjøkkendel > Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

Det er noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak:

Fungerer med dette avviket.

Kjøkken > 1. etasje, leilighet sør > Stue med kjøkkendel > Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

Det er noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak:

Fungerer med dette avviket.

Våtrom > 1. etasje, leilighet sør > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

Det er skader og bruksslitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring må påregnes.

Våtrom > 1. etasje, leilighet sør > Bad > Overflater gulv

Vurdering av avvik:

Avvik i høydeforskjell og slitasje.

Konsekvens/tiltak:

Rommet fungerer med avviket, men tiltak må påregnes på sikt.

Våtrom > 1. etasje, leilighet sør > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

Det er bruksslitasje og enkelte mangler.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring.

Våtrom > 1. etasje, leilighet sør > Bad 2 > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

Det er skader og bruksslitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring må påregnes.

Våtrom > 1. etasje, leilighet sør > Bad 2 > Overflater gulv

Vurdering av avvik:

Avvik i overflate og fallforhold.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring anbefales.

Våtrom > 1. etasje, leilighet sør > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

Det er slitasje og enkelte mangler.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring.

Kjøkken > 2. etasje, leilighet vest > Stue med kjøkkendel > Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

Det er bruksslitasje og enkelte mangler.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring.

Våtrom > 2. etasje, leilighet vest > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

Det er skader og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring anbefales.

Våtrom > 2. etasje, leilighet vest > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

Det er avvik ved sluk- og membranløsning.

Konsekvens/tiltak:

Utbedring må foretas.

Våtrom > 2. etasje, leilighet vest > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

Sanitærutstyr har slitasje og enkelte avvik.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring eller utskifting.

Våtrom > 2. etasje, leilighet vest > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

Ventilasjonen fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak:

Utbedring må foretas.

Våtrom > 2. etasje, leilighet vest > Bad 2 > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

Det er bruksslitasje og enkelte skader.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring.

Våtrom > 2. etasje, leilighet vest > Bad 2 > Overflater gulv

Vurdering av avvik:

Avvik ved overflate og fall.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring.

Våtrom > 2. etasje, leilighet vest > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

Sanitærutstyr har slitasje og mangler.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring.

Våtrom > 2. etasje, leilighet øst > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

Det er skader og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring må påregnes.

Våtrom > 2. etasje, leilighet øst > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

Bruksslitasje og enkelte mangler.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring.

Våtrom > 2. etasje, leilighet øst > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

Ventilasjon fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak:

Utbedring må foretas.

Forhold som har fått TG3:

UTVENDIG – Taktekking

Vurdering av avvik:

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekking og undertak. Takbelegget er ikke ført helt ut til takfoten, noe som har medført at vann trenger inn i tak- og ytterveggskonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak:

Taktekkingen må skiftes eller utbedres. Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UTVENDIG – Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er påvist avvik i beslagløsninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag. Utvendige beslag har utettheter.

Konsekvens/tiltak:

Avvik i beslagløsninger må utbedres. Lokal utbedring må utføres. Det må lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UTVENDIG – Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

Det er påvist omfattende skade i fasade. Det er registrert skader etter aktivitet av

skadedyr. Det er påvist lekkasje i ytterveggen på flere nivåer. Arbeid på fasaden er ikke ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

#### UTVENDIG – Vinduer

Vurdering av avvik:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er avvik rundt innsettsingsdetaljer. Utvendig listing er ikke fagmessig. Det er observert lekkasje og fuktinntrengning ved noen vinduer.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Det må påregnes vedlikehold og utskifting av enkelte vinduer. Utvendig belistning må etableres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

#### UTVENDIG – Dører

Vurdering av avvik:

Det er avvik rundt innsetting. Noen dører er vanskelig å betjene. Det er skader i dørbled, blendede dører, defekte mekanismer og manglende belistning.

Konsekvens/tiltak:

Avvik må utbedres. Enkelte dører må skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

#### UTVENDIG – Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

Tekkingen har utettheter. Det gjenstår arbeid på alle terrasser. Det mangler rekkverk flere steder. Bærekonstruksjoner er ikke ferdigstilt. Sponplategulv har betydelige fuktskader.

Konsekvens/tiltak:

Ytterligere undersøkelser og utbedringer må gjennomføres. Skadde materialer må skiftes. Rekkverk må monteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

#### INNVENDIG – Overflater

Vurdering av avvik:

Det er synlige skader på overflater. Det er registrert fuktskader i yttervegger.

Underetasjen har betydelig bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak:

Overflater må utbedres. Skadeomfang må kartlegges.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

#### INNVENDIG – Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

For liten avstand til brennbart materiale. Brennbart materiale for nært sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler. Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak:

Tiltak må utføres for å lukke avviket. Ildfast plate må monteres. Pipevanger må gjøres tilgjengelig. Avstand til brennbart må økes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

INNVENDIG – Rom under terreng

Vurdering av avvik:

Det er påvist høyt fuktnivå i trekonstruksjoner og fukt-/råteskader.

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas ytterligere undersøkelser og utbedringer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TOMTEFORHOLD – Fuktsikring og drenering

Vurdering av avvik:

Det mangler, eller er sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring. Mer enn halvparten av forventet levetid er passert. Dreneringen har funksjonssvikt. Det er registrert fukt i bakvegg og saltutslag.

Konsekvens/tiltak:

Drenering og tettesjikt må skiftes. Fuktsikring må etableres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TOMTEFORHOLD – Forstøtningsmurer

Vurdering av avvik:

Det er større sprekker og skjevheter. Forvitring og slitasje er registrert.

Konsekvens/tiltak:

Vedlikehold og reparasjon må utføres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TOMTEFORHOLD – Terrengforhold

Vurdering av avvik:

Terrenget heller inn mot bygningen og gir risiko for vannansamling.

Konsekvens/tiltak:

Terrengjusteringer må utføres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJØKKEN – Kjeller leilighet vest – Avtrekk

Vurdering av avvik:

Kjøkkenventilatoren virker ikke.

Konsekvens/tiltak:

Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJØKKEN – Kjeller leilighet øst – Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

Det er omfattende skader på overflater og innredning. Ødelagte benkeplater, platetopp og stekeovn.

Konsekvens/tiltak:

Full utskifting av overflater og innredning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

VÅTROM – Kjeller leilighet øst – Bad – Generell

Vurdering av avvik:

Badet er i dårlig stand. Pågående lekkasje. Ødelagte baderomsmøbler.

Konsekvens/tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

VÅTROM – 1. etasje leilighet nord – Bad – Generell

Vurdering av avvik:

Badet er eldre og ikke utført etter dagens krav. Manglende dokumentasjon. Slitte overflater.

Konsekvens/tiltak:

Badet må totalrenoveres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

VÅTROM – 2. etasje leilighet vest – Bad – Overflater gulv

Vurdering av avvik:

Det er avvik ved fallforhold, og dårlig avslutning ved sluk.

Konsekvens/tiltak:

Tiltak må utføres ved sluk for å hindre lekkasje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

VÅTROM – 2. etasje leilighet øst – Bad – Overflater gulv

Vurdering av avvik:

Det er avvik i fall og manglende oppkant. Fare for at lekkasjevann renner ut av rommet.

Konsekvens/tiltak:

Fall og oppkant må utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Følgende forhold har fått tilstandsgrad TG IU (konstruksjoner som ikke er undersøkt):

Våtrom > 1. etasje, leilighet nord > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak:

TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking

Kjøkken > 2. etasje, leilighet vest > Stue med kjøkkendel > Avtrekk  
Ventilator var tatt ned under befaringen. Det er ikke foretatt kontroll av denne.

Kjøkken > 2. etasje, leilighet øst > Stue med kjøkkendel > Overflater og innredning  
Kjøkkeninnredninger uten fronter. Skrog av finér. Laminat benkeplate.  
Induksjonsplatetopp. Innbygd stekeovn.opplegg for oppvaskmaskin. Ikke montert ventilator, fronter, vask eller vann. Ikke ferdig montert kjøkkeninnredninger

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Boligen blir solgt med alt som fremstår på visning

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Nyere håndverkstjenester:

Eier har utført rehabiliteringsarbeid og ombygging i bygget.  
Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid.

### **Parkering**

Det var tidligere parkeringsplass forran bygget hvor det nå står et ulovlig tilbygg

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Det er forbehold om at boligen blir solgt med alt som fremstår på visning, og at boligen voertas med de brannsikkerhetstiltak som er i boligen under visning. Manglede/defekt utstyr er kjøpes ansvar

Det gjøres spesielt oppmerksom på at eier/selger er et konkursbo. Boet har ikke annen kjennskap til eiendommen enn det som fremgår av dette salgsprospektet og av taksten/tilstandsrapporten. Konkursboet vil bli slettet i Foretaksregisteret etter endt bobehandling, hvoretter det ikke vil være noen kontraktspart å fremme mangelskrav e.l. mot. Konkursboet får heller ikke tegnet eierskifteforsikring. Dette må det tas høyde for ved budgivning.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

## Energi

### **Oppvarming**

- Vedovn i én leilighet som ikke er tilkoblet.
- Leilighet i underetasjen har eldre vedovn
- 7 av 8 bad har gulvvarme.
- Elektrisk oppvarming

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

### **Energimerke**

Ikke angitt

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 4 250 000

### **Omkostninger kjøper**

4 250 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

106 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

107 640 (Omkostninger totalt)

124 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

127 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 357 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 374 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 377 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 47 336 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, eiendomsskatt samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Beløpet er inkl. mva.

### **Eiendomsskatt**

Kr 9 363 for år 2026

### **Informasjon om formuesverdi**

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 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 271, bruksnummer 12 i Bergen kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4601/271/12:

21.03.1907 - Dokumentnr: 914042 - Erklæring/avtale

BESTEMMELSE OM AVSTÅTT GRUNNSTYKKE VEDR. BERGEN -VOSSEBANEN

BESTEMMELSE OM TILBAKELEVERING

Gjelder denne registerenheten med flere

01.08.1932 - Dokumentnr: 900581 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:271 Bnr:31

14.08.1933 - Dokumentnr: 901224 - Best. om vann/kloakkledn.  
Vegvesenets betingelser vedtatt

20.11.1933 - Dokumentnr: 901225 - Best om garasje/parkering  
Vedtatt av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse  
av denne eiendom  
Kommentar: Heftelsen gjelder godkjenning til oppføring av garasje i en avstand av 3,25  
meter fra veikant. Det tas forbehold om at heftelsen er vanskelig å tyde og kan ikke  
garantere for innholdet. For ordens skyld er erklæringen vedlagt i salgsoppgaven.

14.11.1955 - Dokumentnr: 204492 - Erklæring/avtale  
BESTEMMELSE OM HANDEL FOR BNR. 11

07.12.1959 - Dokumentnr: 205345 - Bestemmelse om veg  
Vegvesenets betingelser vedtatt

19.02.1965 - Dokumentnr: 200907 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:271 Bnr:97  
Bestemmelse om vannrett

30.12.1986 - Dokumentnr: 42901 - Best. om vann/kloakkledn.  
Med flere bestemmelser  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Kommentar: Kommunen må godkjenne sletting- Gjelder vann/kloakk-infrastruktur som  
går over eiendommen

17.02.2026 - Dokumentnr: 184210 - Bestemmelse om vannledning  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:271 Bnr:15  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune  
Org.nr: 964 338 531  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.1902 - Dokumentnr: 900052 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4601 Gnr:271 Bnr:4

01.08.1932 - Dokumentnr: 900581 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:4601 Gnr:271 Bnr:31

25.05.1964 - Dokumentnr: 2662 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:4601 Gnr:271 Bnr:92

29.08.1964 - Dokumentnr: 4587 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:4601 Gnr:271 Bnr:97

29.08.1964 - Dokumentnr: 4588 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:4601 Gnr:271 Bnr:98

01.01.2020 - Dokumentnr: 879218 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1201 Gnr:271 Bnr:12

07.10.2022 - Dokumentnr: 1131610 - Sammenslåing  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:4601 Gnr:271 Bnr:92  
Elektronisk innsendt

02.10.1902 - Dokumentnr: 900052 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:271 Bnr:4

19.02.1965 - Dokumentnr: 907 - Bestemmelse om kloakkledn  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:271 Bnr:97  
Med flere bestemmelser

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen fra byggeår.

Det forligger ferdigattest for bruksendring fra tilleggs- til hoveddel datert 02.011.2023

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold.

Plan og bygningsetaten har en pågående sak (ULOV-2024/15439) og har vært på befaring for å gi en vurdering av manglene - se e-post på side ...

For nye eiere anbefales det at det bestilles en forhåndskonferanse med byggesaksavdeling for veien videre

Kjøper overtar ethvert ansvar og pålegg etter pågående ulovlighetssak hos kommunen.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknytt offentlig vei og vann og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

### **Regulerings- og arealplaner**

Hele eiendommen ligger i kommuneplanens arealdel 2018

Arealformålet i kommuneplanen er bebyggelse og anlegg, nærmere beskrevet øvrig byggesone

Hele eiendommen ligger i faresone "Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred"

6,9% av eiendommen ligger i gul sone for jernbanestøy

Det er også igangsatt arbeid med ny kommuneplan, KPA 2027 (PlanID 71740000).

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID "Plannavn" Saksnr

9720000 "ARNA. DEL AV GNR 271 OG DEL AV GNR 280, NY JERNBANETRASE TRENGEREID - TUNESTVEIT" 199715878

Kommentar: Eldre reguleringsplan med formål om å tilrettelegge for jernbanetrase.

71430000 "E16 OG VOSSEBANEN, ARNA - STANGHELLE, ENDRING AV

REGULERINGSPLAN FOR ROMSLO/NAUSTVIKA OG TRENGEREID" 202314350

Kommentar: Reguleringsplan med formål om å regulere ny lukket løsning for nedføring av stein til sjødeponi i Naustvika. Stor del av endringen gjelder traseer i fjell for tilkomst- og transporttunneller og en ny plassering av midlertidig rundkjøring ved romslo. Gang og sykkelvei i Trengereiddalen var også planlagt å flytte nærmere fylkesveien.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom Bygningstype Endring Bygningstype Status Dato Saksnr

274/18 139911032 - Jernbane- og T-banestasjon Bygning godkjent for riving/brenning  
23.02.2021 202025748

274/18 139911032 - Jernbane- og T-banestasjon Bygning godkjent for riving/brenning  
23.02.2021 202004085

274/18 139911024 - Annen lagerbygning Bygning godkjent for riving/brenning  
23.02.2021 202025748

Kommentar: Tiltakene gjelder riving av diverse infrastruktur rundt jernbaneanlegget

### **Adgang til utleie**

Hele eiendommen er i dag ledig for utleie.

Bygningen har 2 egne boenhet i hver etasje, men det er kun godkjent 1 boenhet i hver av de 3 etasjene.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at utleid leilighet ikke er godkjent som egen bruksenhet. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Odelsrett**

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig

før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Som nevnt er eier/ selger et konkursbo uten annen kjennskap til eiendommen enn det som fremkommer i denne salgsoppgave med vedlegg. Ved at

1) selskapet og boet vil bli slettet i Foretaksregisteret etter endt bobehandling, og ved at

2) kjøpesummen i sin helhet vil gå til nedkvittring av den pantegjeld som hviler på eiendommen, vil følgelig ikke kjøper i realitet ha noen kontraktsmotpart å forholde seg til dersom det etter overtakelse skulle dukke opp skjulte feil eller mangler ved eiendommen.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

## **Budgivning**

### Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

## **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 8 500 Kommunale opplysninger
- 26 990 Markedspakke
- 7 990 Oppgjørshonorar
- 19 900 Tilretteleggingsgebyr
- 3 900 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 4 000 Utlegg fotograf
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 131 030

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid.

### **Ansvarlig megler**

Morten Christoffer Tøsdal

Partner / Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder  
morten.tosdal@aktiv.no  
Tlf: 982 20 602

**Oppdragstaker**

Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157  
Laguneveien 7, 5239 Rådal

**Salgsoppgavedato**

22.04.2026

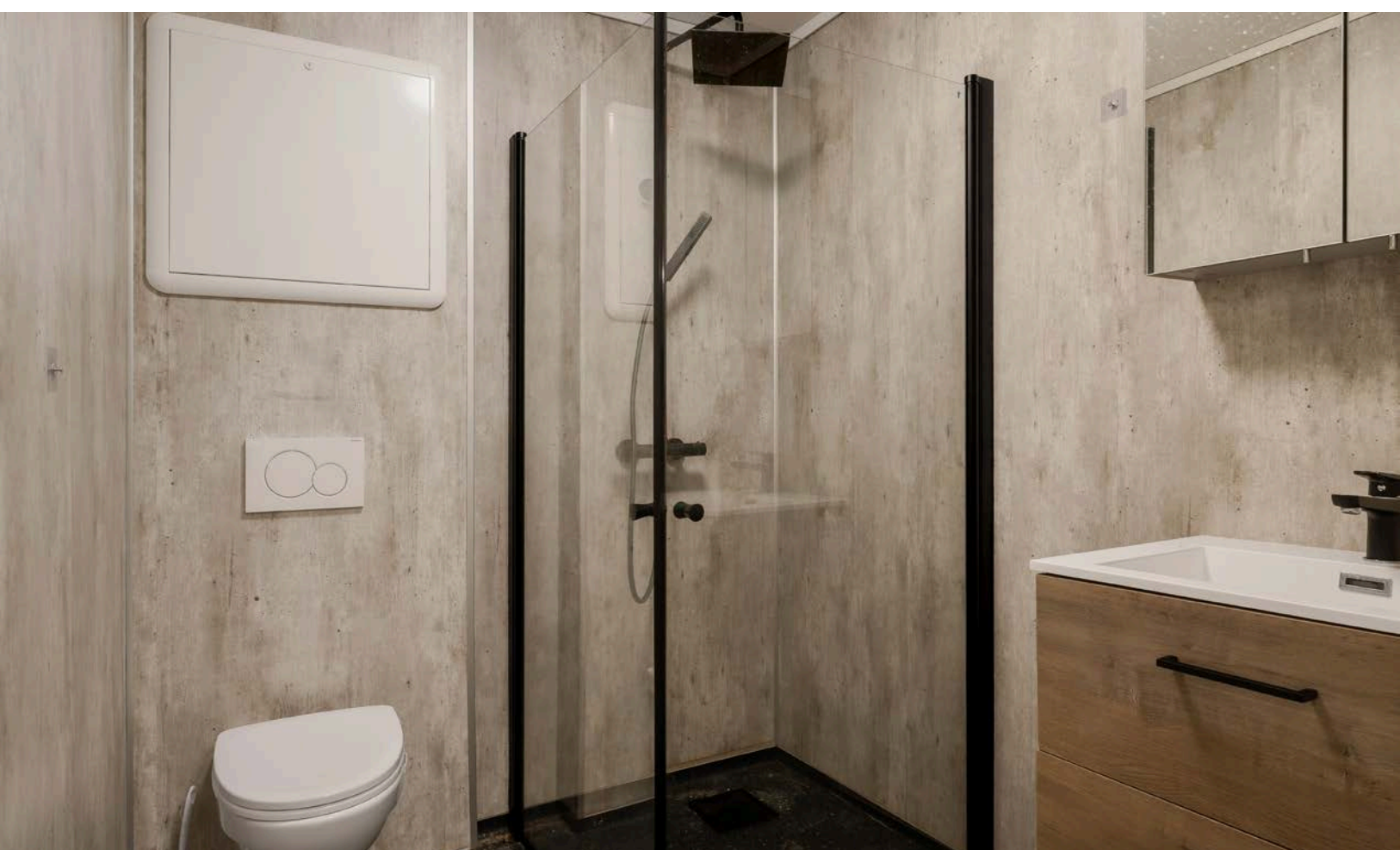


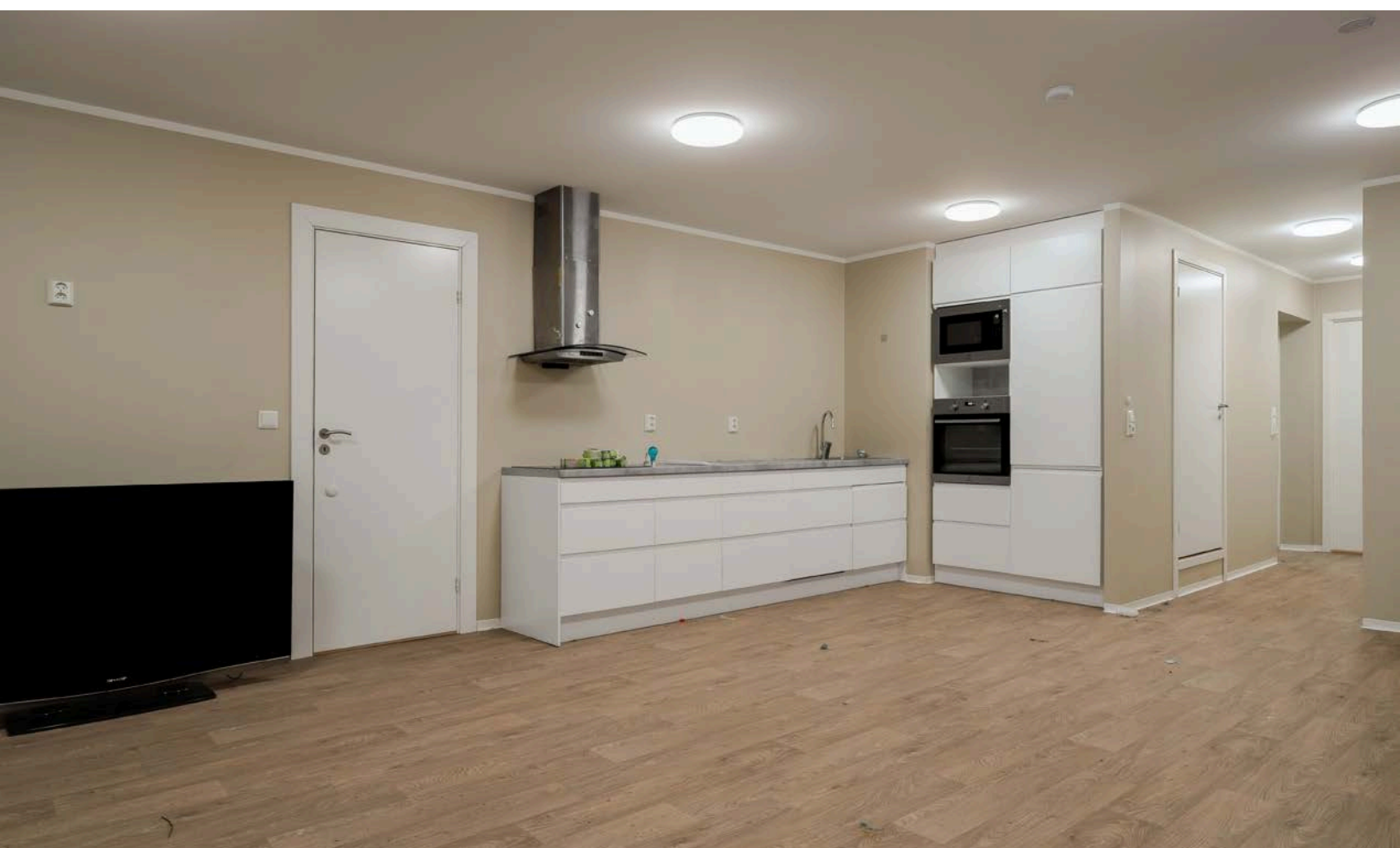






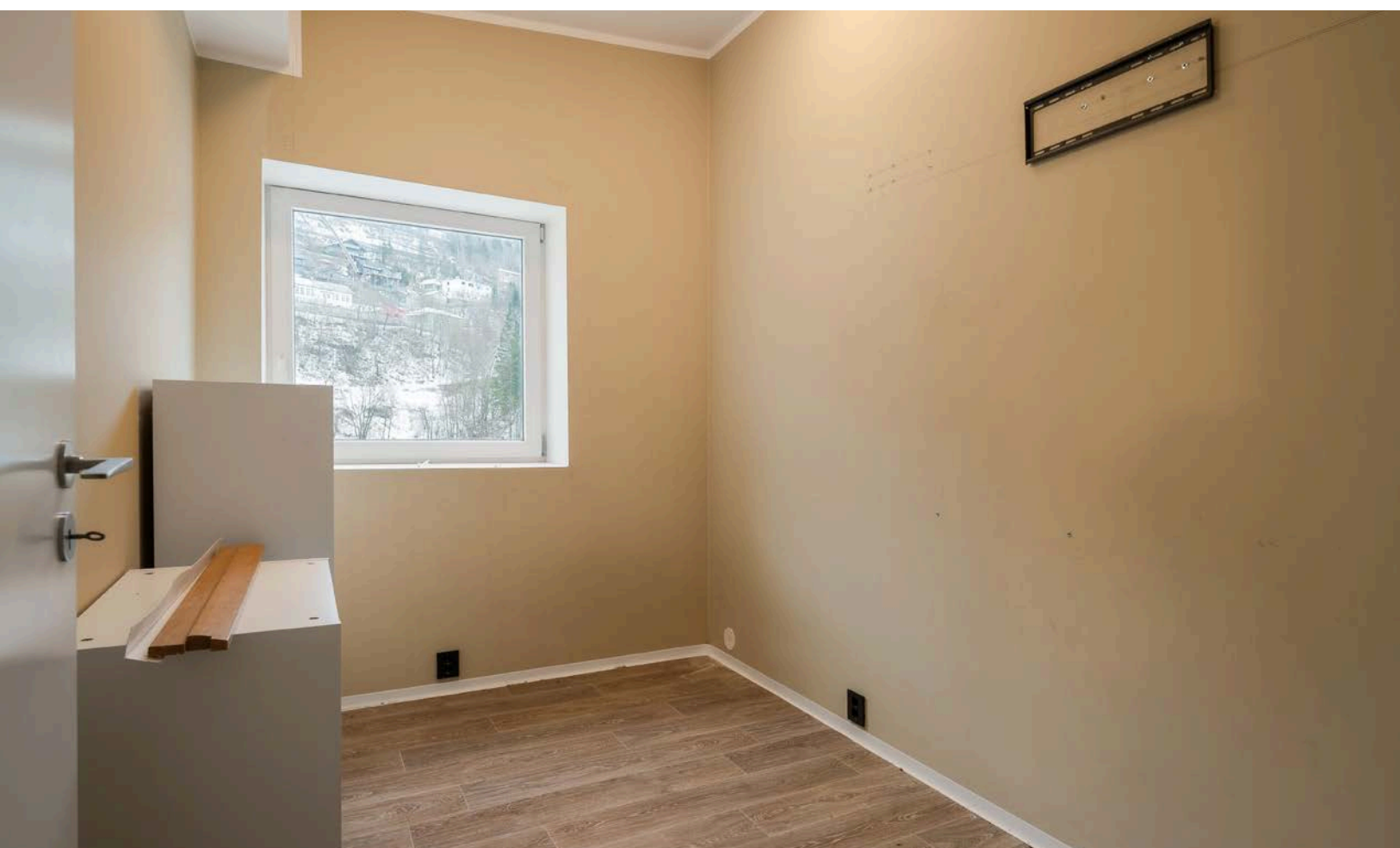


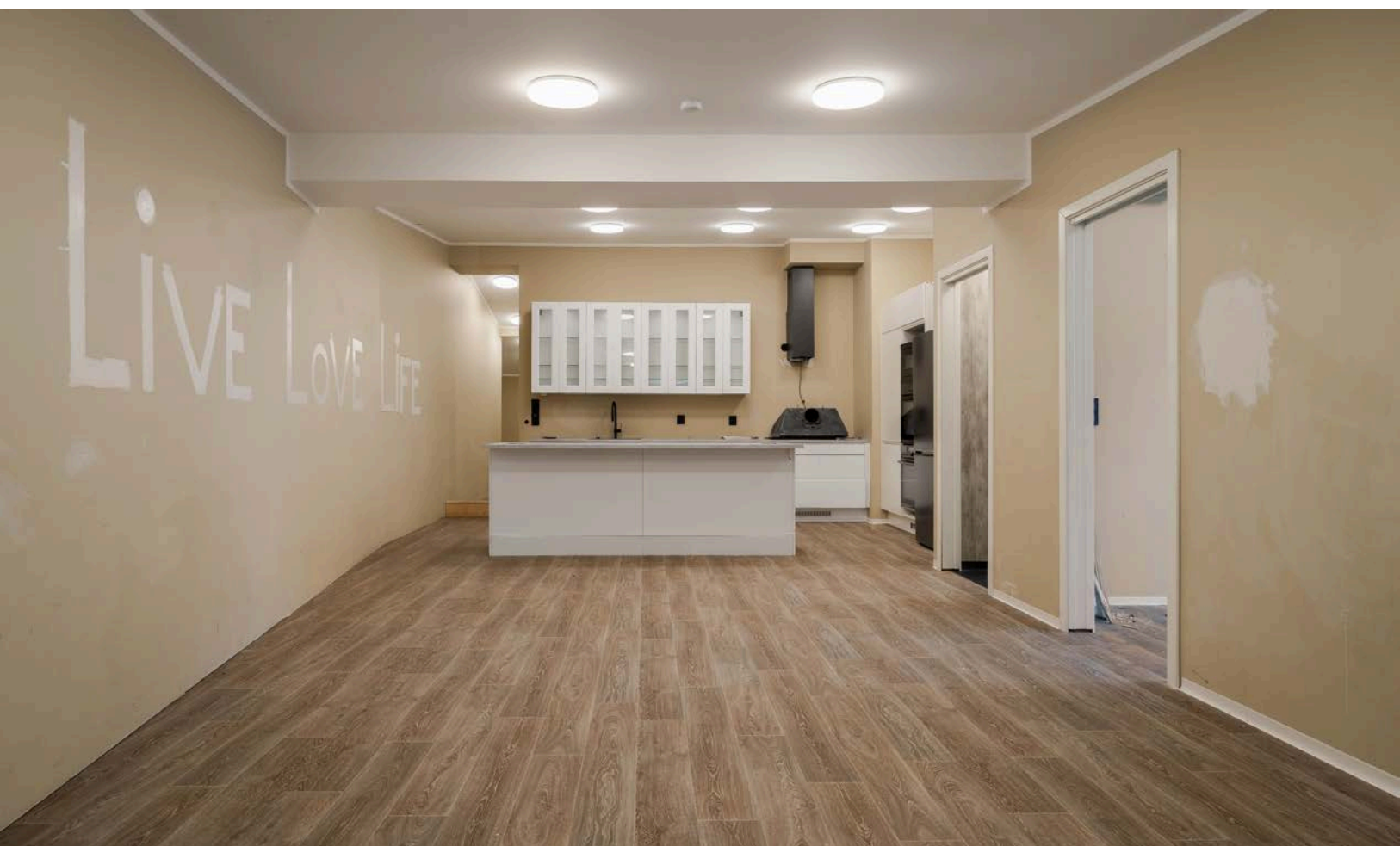


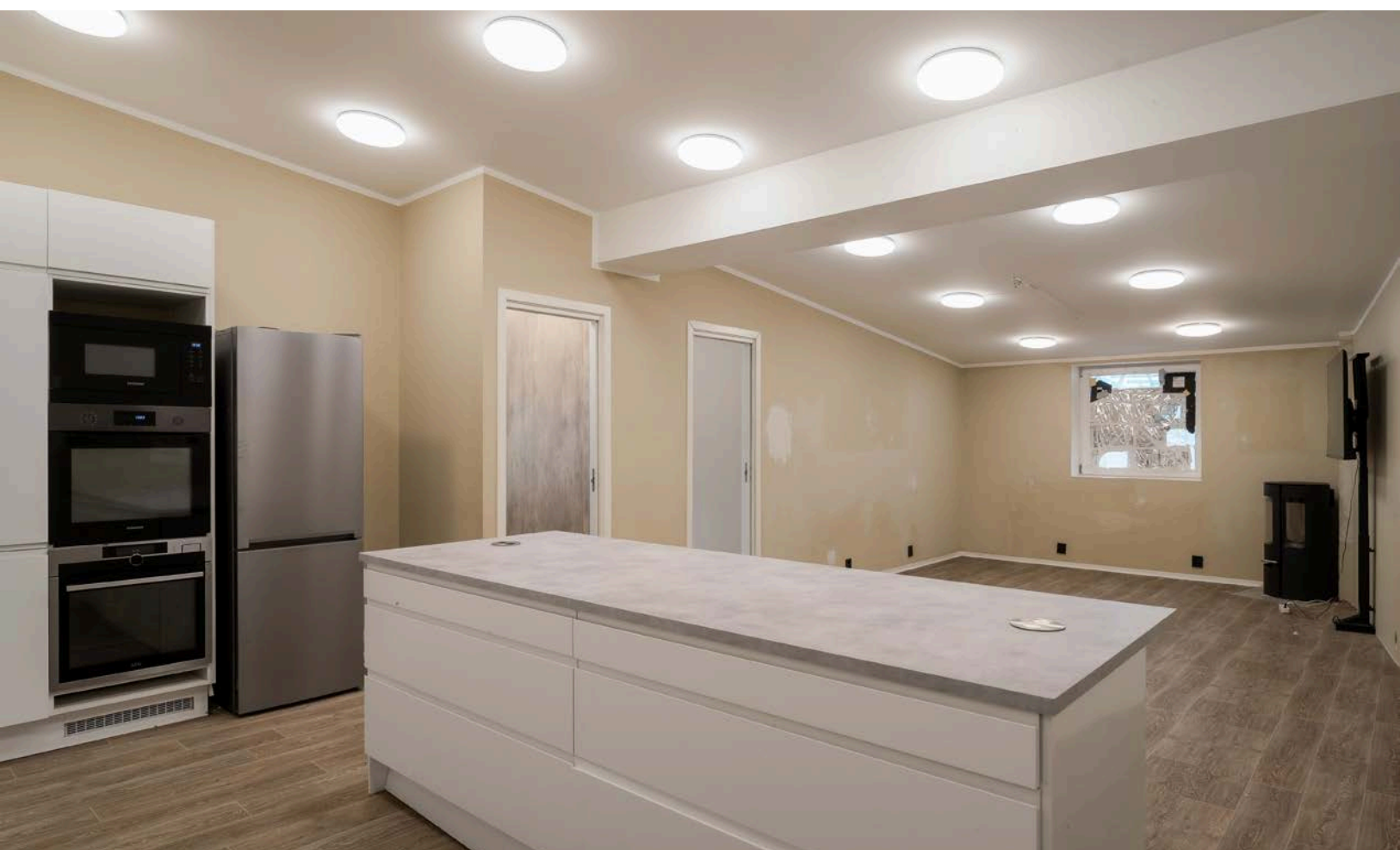
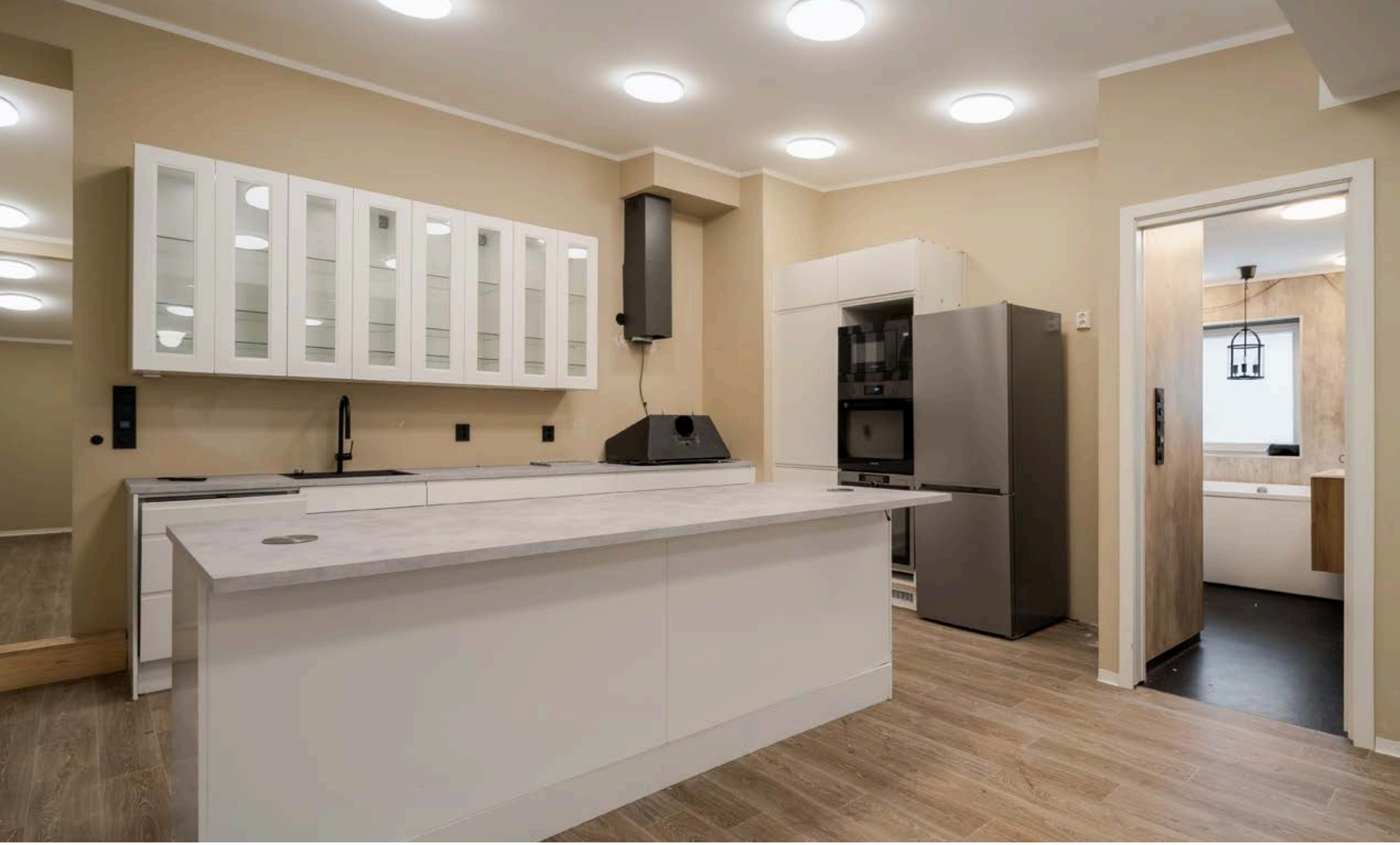


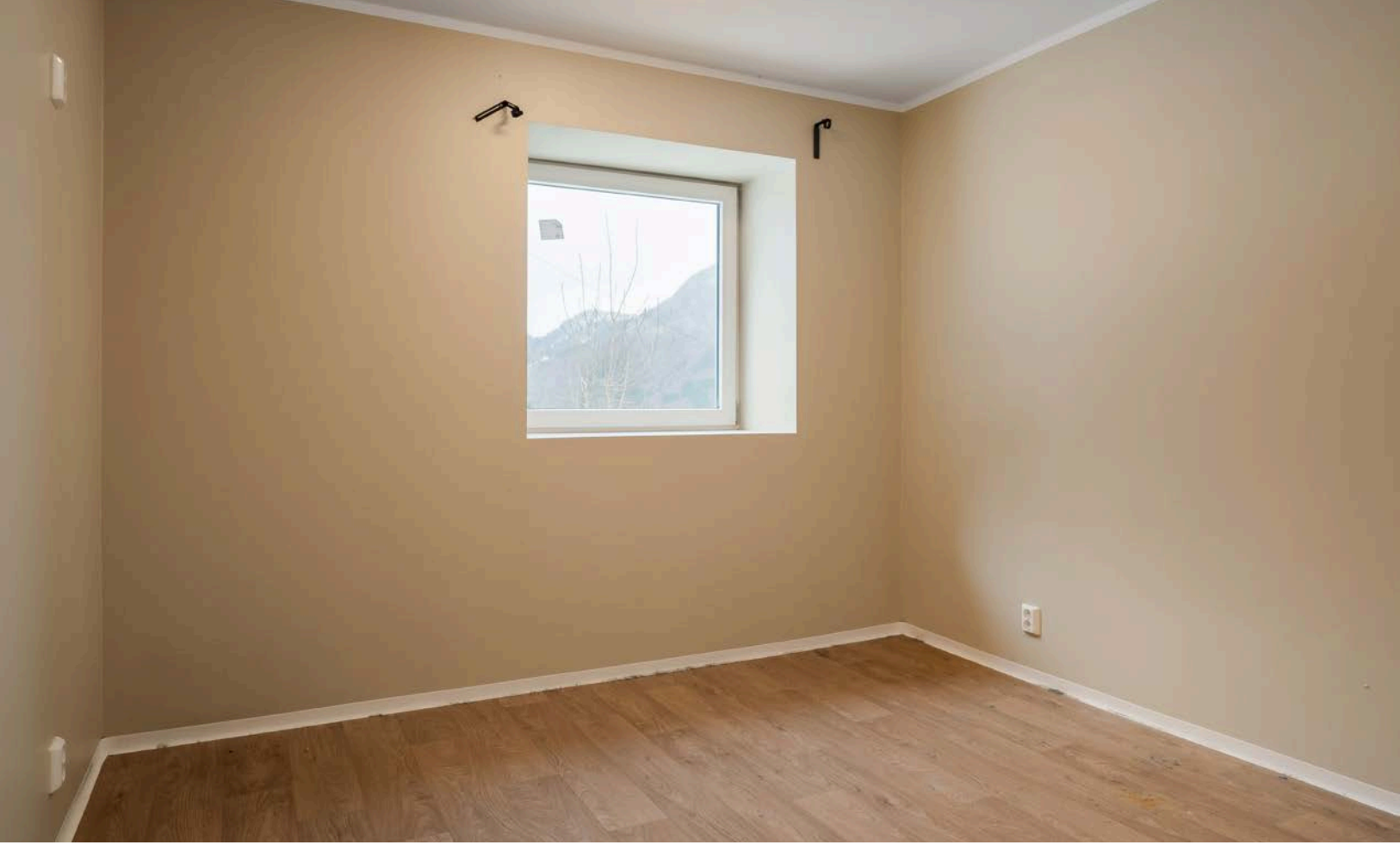










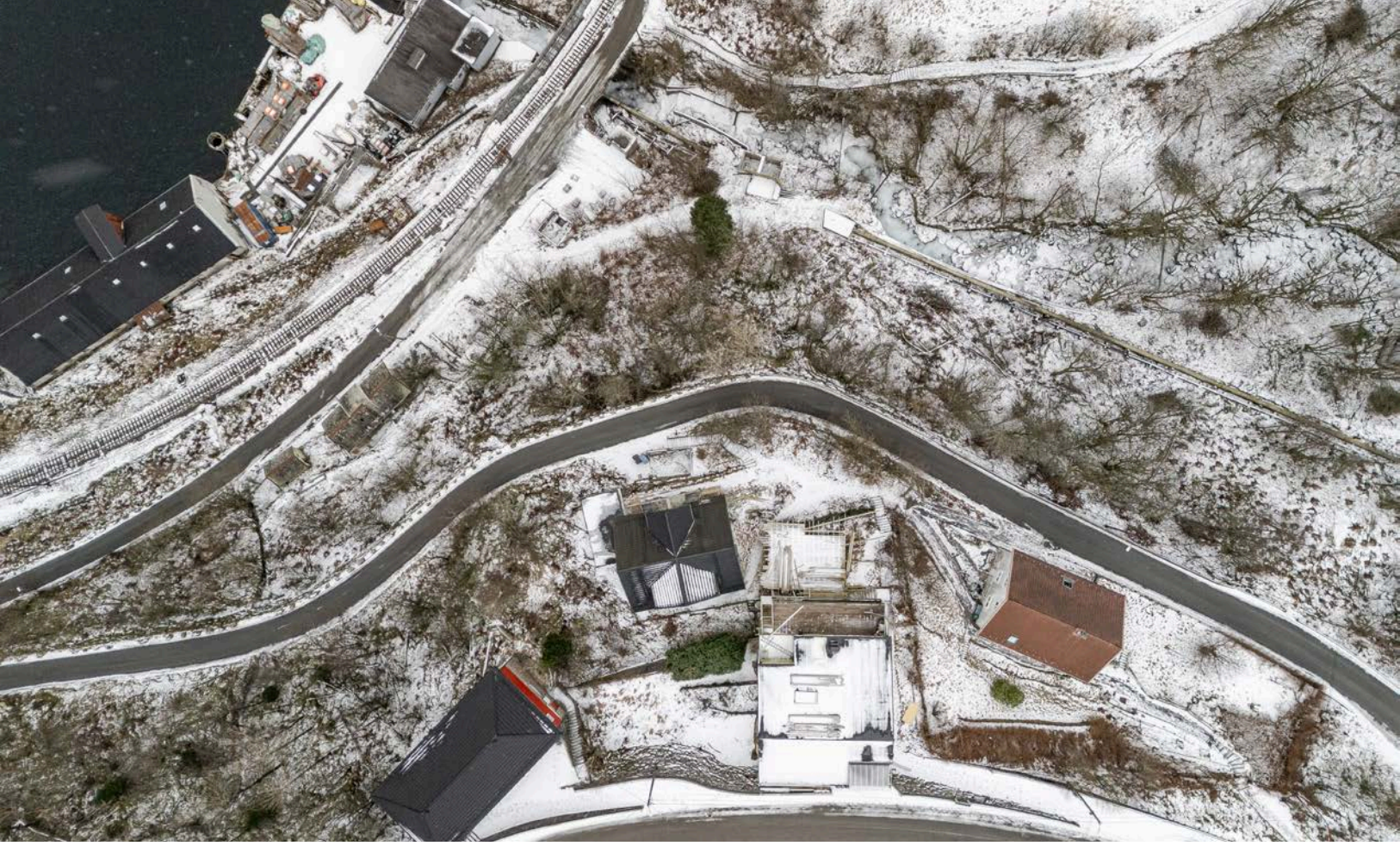


















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Gamle Vaksdalsvegen 4, 5263 TRENGEREID
-  BERGEN kommune
-  # gnr. 271, bnr. 12

## Markedsverdi

**4 250 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 476 m<sup>2</sup> BRA-i: 436 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.01.2026

Rapportdato: 05.03.2026

Oppdragsnr.: 18858-1822

Referansenummer: UI3705

Autorisert foretak: Takst Partner Vest AS

Sertifisert Takstingeniør: Kjell Erik Bjorheim

Vår ref: Stig Opheim



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Takst Partner Vest

Om oss

Takst Partner Vest består av tre erfarne takstmenn:

Stig Opheim, Kjell Erik Bjorheim og Erik Johannesen.

Vårt naturlige markedsområde er Bergen og Stavanger området, men gjelder det større takseringsoppdrag og næringstaksering, påtar vi oss oppdrag også ellers i landet. Kundene våre er privatpersoner, eiendomsmeglere, banker, forsikringsselskaper og bedrifter.

Takst Partner Vest er medlem av Norsk Takst og autorisert i henhold til forbundets regler, herunder krav til skole og etterutdanning. Vi er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til oss selv både når det gjelder integritet og faglig kompetanse.

Kjell Erik Bjorheim er ansvarlig takstmann i Rogaland.



Rapportansvarlig

Kjell Erik Bjorheim

Uavhengig Takstingeniør

[kjell-erik@tpvest.no](mailto:kjell-erik@tpvest.no)

992 68 291

Medansvarlig

Stig Opheim

Uavhengig Takstingeniør

[stig@tpvest.no](mailto:stig@tpvest.no)

930 82 571



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bolighus oppført ca. 1964 i murkonstruksjon over tre etasjer med betong etasjeskillere (opprinnelig post/butikk bygg). Bygget fremstår som betydelig ombygget og delvis modernisert i nyere tid, men med flere avvik, mangler og risikoforhold.

## Utvendig:

Ny liggende bordkledning på tre fasader.

Nordfasade har eldre overflater, delvis med eternitplater (asbestholdige).

Nye terrasser mot nord er ikke omsøkt.

Ny papptekking på tak.

Utvendige arbeider fremstår som uferdige og med registrerte ufagmessige løsninger.

Gjenstående arbeider på tak og fasader har medført lekkasjer inn i bygget.

## Vurdering:

Det foreligger både teknisk og juridisk risiko knyttet til fasader, tak og terrasser.

Asbestholdige plater medfører krav til særskilt håndtering ved fremtidige arbeider. Ikke-omsøkte tiltak kan utløse krav fra kommunen.

## Innvendig

Totalt seks leiligheter:

Fire med nyere standard

Én tidligere oppusset.

Én i underetasje med eldre standard.

Endret planløsning i nyere tid (ikke omsøkt/godkjent)

Registrert fukt i bakvegg mot terreng

Lekkasje i yttervegger mot øst grunnet fuktinntrengning rundt vinduer

Spor og lukt etter skadedyr.

Det foreligger fuktskader med risiko for skjult råte, mugg og konstruksjonsskader.

Skadedyrproblematikk indikerer mulig konstruksjonssvekkelse eller åpne bygningsdeler.

Endret planløsning uten dokumentasjon kan medføre bruksendingsproblematikk og krav fra myndigheter.

Generell vurdering når det gjelder bad/vaskerom:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	476 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	476 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 250 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 350 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

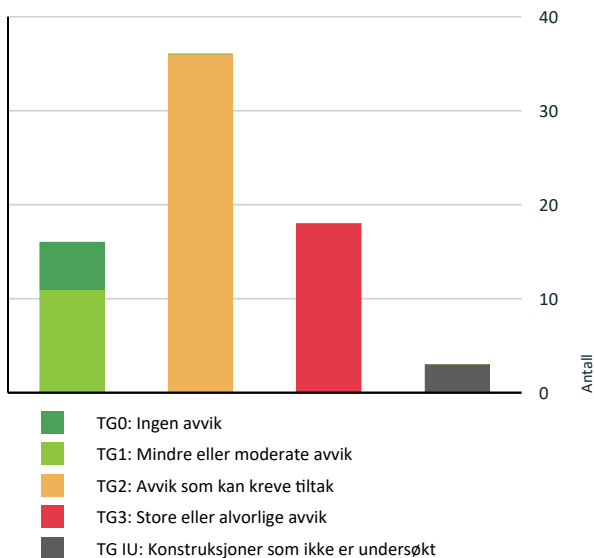
## Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger eksisterende tegninger av bygget, samt tegninger for ny planløsning, men de stemmer ikke med dagens bruk.

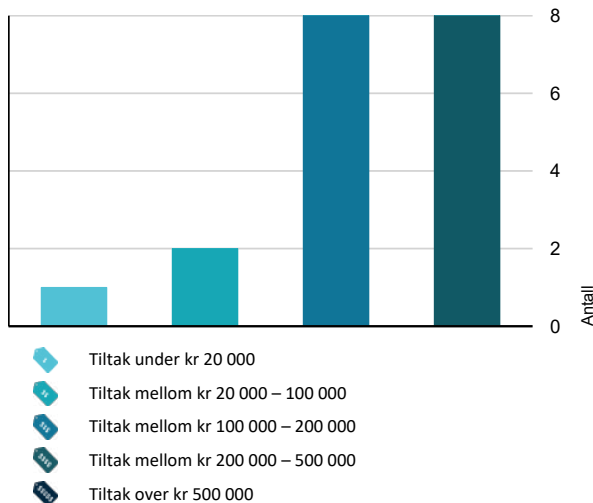
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et konkursbo, og egenerklæring er ikke utfylt, og eiers informasjonen er dermed begrenset. Boligen var ikke ryddet eller klargjort for takstbefaring, det var flere rom med dårlig tilkomst og det tas forbehold om skader som ikke er sett på bakgrunn av manglende tilkomst til kontroll. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført av arbeid. Bygningsdeler med TG-2 er ikke kostnadsestimat i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav, dette må evt bestilles som et tillegg. Gyldigheten på rapporten er et år fra befaringsdatoen 27.01.2026. Etter dette må rapporten oppdateres med ny befarings og kontroll av bygningene.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

## Boligbygg med flere boenheter

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Kjeller, leilighet vest. > Stue med kjøkkendel > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Kjeller leilighet øst > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Kjeller leilighet øst > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje, leilighet nord > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje, leilighet vest > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje, leilighet øst > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

## ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. etasje, leilighet nord > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje, leilighet vest > Stue med kjøkkendel > Avtrekk [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje, leilighet øst > Stue med kjøkkendel > Overflater og innredning [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller, leilighet vest. > Stue med kjøkkendel > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller leilighet øst > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller leilighet øst > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller, leilighet vest. > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller, leilighet vest. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller, leilighet vest. > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller, leilighet vest. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje, leilighet nord > Stue med kjøkkendel > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1, etasje, leilighet sør > Stue med kjøkkendel > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1, etasje, leilighet sør > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1, etasje, leilighet sør > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1, etasje, leilighet sør > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1, etasje, leilighet sør > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1, etasje, leilighet sør > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1, etasje, leilighet sør > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje, leilighet vest > Stue med kjøkkendel > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje, leilighet vest > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje, leilighet vest > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje, leilighet vest > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje, leilighet vest > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje, leilighet vest > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje, leilighet vest > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2. etasje, leilighet vest > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje, leilighet øst > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje, leilighet øst > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje, leilighet øst > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1964

**Kommentar**  
EDR

**Anvendelse**  
Bygg for utleie.

### Standard

Bygning med varierende standard, det er påbegynt arbeid med rehabilitering, men det er både gjenstående arbeider, og arbeidet som ikke er ferdigstillet.

### Vedlikehold

Bygget har behov for omfattende utbedringer og påkostninger.

## UTVENDIG

### ! TG 3 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med asfaltbelegg.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Takbelegget er ikke ført helt ut til takfoten, noe som medfører at vann trenger inn i tak- og yttervegskonstruksjonen.

Det er stor risiko for fuktskader både i takkonstruksjonen og i ytterveggen.

### Konsekvens/tiltak

- Taktekingen må skiftes eller utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Takteking må utbedres eller skiftes, og eventuelle fuktskadede deler av undertaket må utbedres for å hindre videre vanninntrenging og redusere risikoen for omfattende fuktskader i takkonstruksjon og yttervegg.

Manglende utbedring kan føre til alvorlige bygningsskader, redusert levetid på konstruksjonen og økte utbedringskostnader.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



### ! TG 3 Nedløp og beslag

Eldre, slitte takrenner mot nord. Det mangler takfotbeslag, samt renner og nedløp mot sør.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Utvendige beslag har uttetheter.

### Konsekvens/tiltak

- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør etableres nye takrenner, nedløp og takfotbeslag for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra taket og grunnmuren. Manglende eller utette beslag og renner medfører økt risiko for fuktskader på fasade og grunnmur, samt forringelse av byggets konstruksjon.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport

## TG 3 Veggkonstruksjon

Bygningen har yttervegger i murkonstruksjon av betong/sparesteinsmur samt Leca. Innvendig er det påforingsvegger, som antas å være isolert. Utvendig er det lektet ut og montert ny liggende bordkledning på tre vegger, men arbeidene er uferdige, og det mangler både listverk og vannbord rundt de fleste vinduene. Mot nord er det én upusset murvegg og én vegg som er lektet ut og kledd med eldre eternittplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist omfattende skade i fasade.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.

Det er påvist lekkasje i ytterveggskonstruksjonen på flere ulike nivåer. Det er observert lekkasje via yttertaket på inngangssiden av bygget, samt utettheter rundt vinduer på flere nivåer.

I leiligheten i 3. etasje mot vest er det indikasjoner og lukt som tyder på aktivitet fra skadedyr.

Arbeid med fasadene er ikke ferdigstilt, og arbeidene må utbedres og ferdigstilles.

Arbeid med eternittplater er spesialarbeid som kreves egnet verneutstyr og kompetanse.

### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det bør gjennomføres fullstendig utbedring og ferdigstillelse av fasadearbeidene, inkludert montering av manglende listverk og vannbord rundt vinduene, for å hindre videre vanninntrenging og skader på konstruksjonen.

Lekkasje i yttervegg og utettheter rundt vinduer må utbedres for å redusere risiko for fuktskader, råte og muggdannelse.

Skadedyraktivitet må kartlegges og nødvendige tiltak mot skadedyr bør iverksettes for å unngå ytterligere skade på bygningen.

Arbeid med eternittplater må utføres av kvalifisert personell med egnet verneutstyr, da materialet kan inneholde helse- og miljøfarlige stoffer. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for helseskader og ytterligere forringelse av fasaden.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Indikasjoner på lekkasje i yttervegg.



Uferdige byggearbeider.



Uferdige arbeider. Dels fasade i upusset leca, dels fasade med eternittplater.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning*

Takkonstruksjonen har saltak med sperr av tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er påvist fuktskjolder og lekkasje i taket på inngangssiden/sørsiden av bygget.

Mot nord er det skader/hull i kisten som tyder på aktivitet etter skadedyr.

### Konsekvens/tiltak

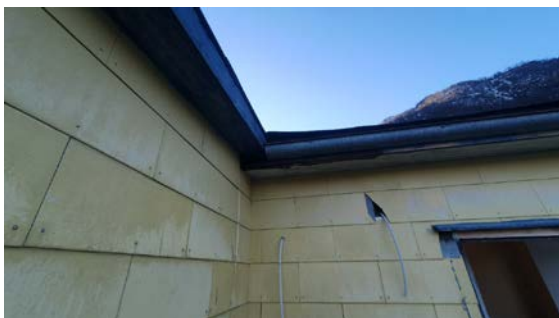
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og utbedring av lekkasjen og fuktskadene i takkonstruksjonen på inngangssiden/sørsiden av bygget, for å hindre videre fuktskader, redusert bæreevne og risiko for mugg- og råteskader.

Skader og hull i kisten mot nord bør inspiseres og utbedres for å forhindre videre aktivitet av skadedyr og ytterligere skader på konstruksjonen. Manglende utbedring kan føre til økt omfang av skader og svekket konstruksjonssikkerhet.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Det er registrert hull i kiste som tyder på aktivitet etter skadedyr

## **TG 3** Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.

Vinduer med varierende alder/tilstand.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført.

Det er observert lekkasje og fuktinntrengning på enkelte vinduer. Flere av vinduene er blendet igjen og var derfor ikke tilgjengelige for kontroll på utsiden.

Det anbefales nærmere undersøkelser av de utilgjengelige vinduene for å avdekke eventuell skadeomfang.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør foretas utbedring av knust glass, utskifting eller reparasjon av defekte beslag, samt montering av utvendig belistning.

Manglende eller feil utført belistning og defekte beslag kan føre til økt risiko for vanninntrengning, råteskader og redusert funksjonalitet på vinduene.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Flere av vinduene var blendet igjen og er ikke tilgjengelig for kontroll på utsiden.



Fuktskade i tilsetning/vindusforing i 1. etasje mot nord.

## **TG 3** Dører

Bygningen har malte hovedytterdører og balkongdører med PVC-karm. Noen opprinnelige dører med enkelt glass i trekarm. Ytterdør i 2. etasje har PVC-karm med energiglass i dørblad. Ytterdører med varierende alder/tilstand.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Det er skade i dørbladet (hærverk) på inngangsdør i 2. etasje. Terrassedør i 2. etasje var låst under befaringen og ble derfor ikke funksjonstestet. Utvendig mangler det belistning. Terrassedør med PVC-karm i 1. etasje har defekt åpne-/lukkemekanisme, og døren er blindet igjen. Terrassedører med enkelt glass i trekarm bærer preg av slitasje, og det er knust glass i dørbladet. Dørene er skummet igjen og er ikke funksjonstestet.

Det er behov for vedlikehold, og enkelte ytterdører bør vurderes for utskifting.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport

Flere av ytterdørene har skader i karm og dørblad og bør skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og sikkerhet.

Terrassedør i 2. etasje bør åpnes og funksjonstestes, og eventuelle tiltak må iverksettes for å sikre normal bruk. Manglende belistning på utvendig side av terrassedør i 2. etasje bør utbedres for å hindre fuktinntrenging og ytterligere skader.

Skader på dørblad, samt dører som er vanskelige å åpne eller lukke, bør utbedres for å unngå redusert brukervennlighet, økt slitasje og risiko for innbrudd eller fuktskader.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Skade på inngangsdør mot nord.



Terrassedører underetasje har knust glass og dørene er skummet igjen.



Terrassedør i 1. etasje mot vest er defekt og må repareres/skiftes.

## **1 TO 3** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i 2. etasje er oppført i trykkimpregneret materiale med utgang fra stue og har glassrekkverk. Det er trapp ned til underliggende terrasse.

Terrassen er ca. 57 m<sup>2</sup>, og en del av terrassen har sponplategulv uten tekking.

I 1. etasje er det en terrasse på ca. 57 m<sup>2</sup>, oppført i impregneret tre med rekkverk i glass. Også her har en del av terrassen sponplategulv uten tekking.

Det er påbegynt terrasse i tilknytning til kjelleretasjen.

### **Vurdering av avvik:**

- Tekkingen på balkong/terrasse har uttetheter.

Det gjenstår arbeid på alle tre terrassene.

Det mangler stedvis rekkverk og sikring, samt bærekonstruksjon/søyler er ikke ferdigstilt og bærer preg av provisorisk festet. Sponplategulv på deler av terrassene har stått uten tekking og fremstår med betydelige fuktskader.

### **Konsekvens/tiltak**

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og utbedring av skader på alle terrassene, inkludert ferdigstilling av terrasser.

Manglende rekkverk og sikring må utbedres for å ivareta sikkerheten og forhindre fallulykker.

Sponplategulv med fuktskader må skiftes ut og tekkes for å unngå videre forringelse og risiko for råte og strukturelle skader.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport

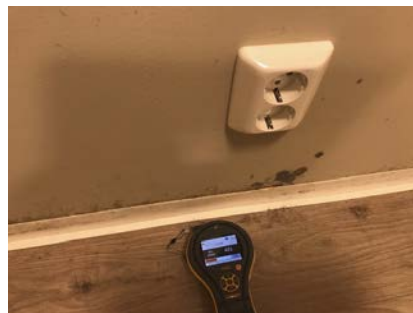


Fuktskader i sponplategulv



Dels manglende rekkverk og tettesjikt/membran

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Fuktskade i yttervegg mot sør.



Fuktskade rundt vinduer mot øst.

## INNVEDIG

### TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av vinyl-laminat og vanlig laminat, samt noe gulvbelegg.  
Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malte plater.

Leilighetene i 1. og 2. etasje er pusset opp og har nyere overflater.  
Leiligheten i 2. etasje sør har noe eldre standard.  
Leiligheten i kjelleretasjen mot nord har eldre standard og høy bruksslitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Som følge av lekkasje fra tak/yttervegger og rundt vinduer er det registrert fuktskader i yttervegger både mot sør- og østfasade.  
Skadeomfanget må kartlegges og utbedres.  
Leiligheten i underetasjen fremstår med eldre standard og betydelig bruksslitasje, og det må påregnes oppussing.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:

Skadeomfanget bør kartlegges nærmere, og nødvendige utbedringer må gjennomføres for å hindre videre fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

Det anbefales oppussing av leiligheten i underetasjen for å oppnå tilfredsstillende standard og redusere risiko for ytterligere skader.  
Konsekvensen av å ikke utbedre fuktskader og slitasje er økt risiko for sopp, råte og redusert bokomfort.



Bruksslitasje i underetasje.



Stue 2 etasje

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

Bygningen har etasjeskillere utført i betong.  
Underetasjen har dels støpt gulv og dels eldre oppforet tregulv.

## Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Etasjeskillerne er i utgangspunktet bygget inn og lar seg ikke kontrollere visuelt.

Mindre skjevheter er registrert i bygget.

I byggets første etasje er det registrert en høydeforskjell på ca. 20 mm gjennom entre/gang.

En leilighet i underetasjen har gammel standard med eldre oppforet tregulv. Dette gulvet bør skiftes ved eventuell oppussing av leiligheten.

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ved eventuell oppussing bør det eldre oppforede tregulvet i underetasjen skiftes ut, for å redusere risiko for skader, redusert komfort og eventuelle følgeskader på konstruksjonen.

Mindre høydeforskjeller og skjevheter er vanlig i eldre bygg, men kan over tid føre til økt slitasje og ujevn belastning på gulvkonstruksjonen.

## ! TG 3 Pipe og ildsted

Vedovn i én leilighet som ikke er tilkoblet.

Leilighet i underetasjen har eldre vedovn hvor det er provisorisk røykrør. Pipe har nyere heldekkende beslag over tak.

## Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Større avstand til brennbart materiale må etableres, og ildfast plate bør monteres under sotluke/feieluke for å oppfylle gjeldende krav og redusere brannfare.

Pipevanger må gjøres tilgjengelig for inspeksjon og vedlikehold, for å sikre at eventuelle skader eller svakheter kan oppdages og utbedres i tide.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for brann og redusert sikkerhet ved bruk av ildstedet.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Ildsted ikke tilkoblet

## ! TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt på kjøkken. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21. I tillegg ble foretatt stikktaking med protimeter i bod og på soverom (sydvegg) og det ble påvist høyt fuktnivå i begge rom.

## Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

## Konsekvens/tiltak

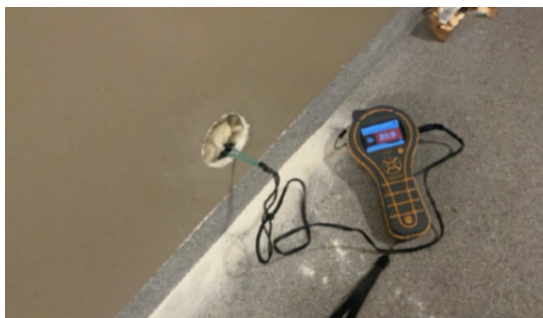
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fukt- og råteskader, samt redusere fuktnivået i konstruksjonen, for å unngå videre skadeutvikling, muggvekst og forringelse av materialer.

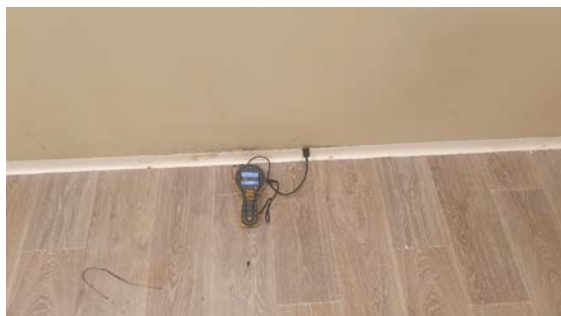
Videre bør årsaken til det høye fuktnivået kartlegges og utbedres, slik at fremtidige fuktskader kan forebygges.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



Overflatesøk viser forhøyede fuktverdier i gulv mot yttervegg mot sør.



Forhøyet fuktverdi i bakvegg mot sør. Ytterligere kartlegging av skadeomfang må utføres.

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører, finerdører og fyllingsdører, dels brann/lyddører.

### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er bruksslitasje hakk og sår og hærverksskader på enkelte innerdører, samt det er dører som mangler tilsetninger og listverk.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Andre tiltak:

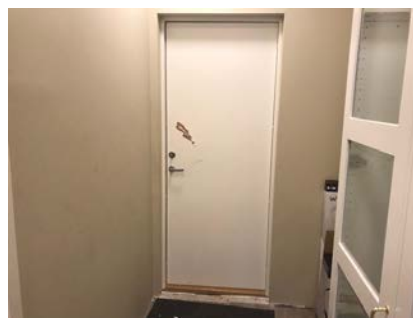
Det bør utføres lokal utbedring av skader, samt montering av manglende tilsetninger og listverk for å opprettholde funksjon og estetikk.

Dører som er skadet må skiftes.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert levetid og forringet inntrykk av boligen.



Skade på entredør til leilighet 1. etasje.



## VÅTROM

### KJELLER LEILIGHET ØST > BAD

#### TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsgrad er satt pga badet ikke er oppført som et våtrom etter dagens standard og forskrifter.

TG3 er satt pga alder på badet (før 1997)

Badet er i dårlig stand og har ikke dagens forventinger til et badrom. Oppgraderinger må påregnes.

Badet har dusj, toalett Og servant i benk.

Baderoms møbler med profilerte fronter. Speil og lys over servant.

Fliser på vegger og gulv.

Det er pågående lekkasje på badet. Synlig vann på gulv.

Ødelagt baderoms møbler.

Hele badet må oppbygges igjen.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

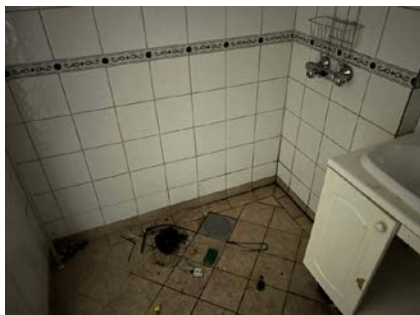
# Tilstandsrapport

Badet må totalrenoveres, inkludert utskifting av ødelagte baderomsmøbler og etablering av nytt tettesjikt i henhold til dagens forskrifter.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført arbeid og benyttede materialer.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt redusert brukssikkerhet og verdi på boligen.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Badet må oppgraderes.



Badet må oppgraderes.

**KJELLER LEILIGHET ØST > BAD**

## **TG 2** Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle fukt- eller vannskader. Konsekvensen av manglende oppfølging kan være skjulte skader som utvikler seg over tid, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid for konstruksjonen.

**KJELLER, LEILIGHET VEST. > BAD**

### Generell

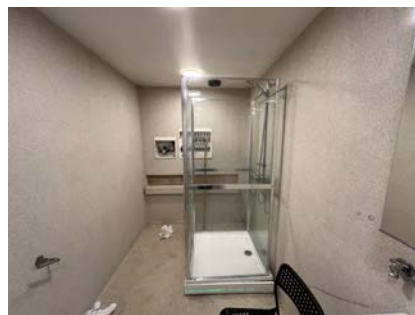
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Alder på badet er ukjent men det er gjort oppgraderinger i løpet av siste årene.

Badet inneholder dusjkabinett, vegghengt toalett og helstøpt servant. Baderomsmøbler med slette fronter. Speilfronter over servant. Opplegg for vaskemaskin. Epoxy plater på vegg, epoxy på gulv. Gulvvarme på badet.



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.

**KJELLER, LEILIGHET VEST. > BAD**

## **TG 1** Overflater vegger og himling

Innvendige tak med malte flater.  
Innvendige vegger med epoxyplater

**KJELLER, LEILIGHET VEST. > BAD**

## **TG 2** Overflater Gulv

Epoxy på gulv.  
Gulvvarme på badet.  
Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist.  
Det er noe fall på gulvet mot sluk.  
Laget oppkant med 20 mm til terskel.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Noe dårlig avslutning ved sluk i overgang epoxy.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres ved sluket der overgangen til epoksy er dårlig, for å hindre lekkasjer og vannskader i konstruksjonen.

Manglende godkjent fall fra terskel til sluk øker risikoen for at vann ikke ledes effektivt til sluket, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende områder.

## KJELLER, LEILIGHET VEST. > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdeir på baderomsgulvet.

Synlig belegg/epoxy som membran

## Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

## Konsekvens/tiltak

- Sluket må utbedres eller skiftes.
- Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.



## KJELLER, LEILIGHET VEST. > BAD

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjkabinett, veggengt toalett og helstøpt servant. Baderomsmøbler med slette fronter. Speilfronter over servant. Opplegg for vaskemaskin.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

## Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende synliggjøring av lekkasjer kan føre til omfattende følgeskader før problemet oppdages.

## KJELLER, LEILIGHET VEST. > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk vifte i himling. Normal trekk ved bruk av røykampul- Det er flat terskel for tilluft til badet.

## KJELLER, LEILIGHET VEST. > BAD

### ! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved dør til stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ved bruk av protimeter fuktindikator ble det indikert svak forhøyet fuktkvotemåling i svill i vegg mot bad. Forholdet må holdes under oppsikt.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge opp med jevnlige fuktmålinger i svillen for å overvåke utviklingen. Vedvarende forhøyede fuktverdier kan over tid føre til råte- og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan medføre behov for omfattende utbedringer.

## 1. ETASJE, LEILIGHET NORD > BAD

### ! TG 3 Generell

# Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsgrad er satt pga badet ikke er oppført som et våtrom etter dagens standard og forskrifter.  
TG3 er satt pga alder på badet (før 1997)  
Badet har vært i bruk og fungerer slik det står, men basert på alder på det påregnes utbedringer og oppdateringer innen kort tid.

Badet har dusj med forheng, toalett og helstøpt servant.  
Baderoms møbler med slette fronter. Speil og lys over servant.  
Fliser på vegger og gulv.  
Gulvvarme på badet.

Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist.  
Det er fall på gulvet ellers mot sluk.  
Oppkant ved terskel med silikon og metallist.  
Støpejernsluk med påføring, synlig mansjett i påføring.  
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på baderomsgulvet.  
Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på lagt membran på badet.  
Mekanisk vifte i himling. Normal trekk ved bruk av røykempul.  
Det er åpning under dørblad for tilluft til badet.  
Stedvis hull på fliser etter tidligere oppheng, også i dusjsone.  
Svertesopp i fuger.  
Himlingsplater har begynt å slippe lekter i himlinger. Eldre fuktmerker himlingeplater.  
Slitt fuger og noe svertesopp i fuger.  
Stedvis bom på fliser.

Eldre støpejernsluk er utgått på brukstid og bør skiftes. I den forbindelse anbefales det også å ta full oppgraderinger av hele badet med ny membran på overflater, nye fliser eller annet på gulv og vegger.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales full oppgradering av badet, inkludert utskifting av sluk, etablering av godkjent membran og utbedring av fallforhold, for å sikre at våtrommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Manglende oppgradering medfører økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følge-skader på bygningskonstruksjonen, samt redusert levetid og funksjon på badet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Hull etter tidligere oppheng i dusjsone.



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.



Støpejernsluk med påforinger

1. ETASJE, LEILIGHET NORD > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Badet står mot betongvegger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtzone.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## 1,ETASJE, LEILIGHET SØR > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Alder på badet er ukjent men det er gjort oppgraderinger i løpet av siste årene.

Badet har dusjhjørne med foldedører, vegghengt toalett og helstøpt servant.

Baderoms møbler med slette fronter. Speilfronter over servant.

Baderomsplater på vegger, belegg med oppbrett på gulv.

Gulvvarme på badet.



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.

## 1,ETASJE, LEILIGHET SØR > BAD

### TO 2 Overflater vegger og himling

Innvendige tak med malte flater.

Innvendige vegger med baderomsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Stor overgang mellom metallist og plate i dusjsone, tettet med fuge.

Baderomsplatene er ikke i henhold til monteringsanvisningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfuktning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Det bør utføres fagmessig utbedring av overgangen mellom metallisk materiale og plate i dusjsonen, da dagens løsning med kun fuging kan føre til utettheter.

Konsekvensen av mangelfull utførelse er økt risiko for fuktinntrengning bak platene, noe som over tid kan medføre råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer i tilstøtende konstruksjoner.

## 1,ETASJE, LEILIGHET SØR > BAD

### TO 2 Overflater Gulv

Belegg med oppbrett på gulv.

Gulvvarme på badet.

Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist.

Det er fall på gulvet elles mot sluk.

Feielist på 15 mm tykkelse som terskel, ikke oppkant med belegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Ukjent løsning bak feielist av tre ved oppkant til badet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør undersøkes nærmere hvilken løsning som er benyttet bak feielisten av tre ved oppkant til badet, for å avklare om fuktsikringen er tilstrekkelig utført.

Manglende dokumentasjon og ukjent løsning kan medføre økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner dersom oppkanten ikke er tett utført.

## 1,ETASJE, LEILIGHET SØR > BAD

### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på baderomsgulvet.

# Tilstandsrapport



Plastsluk i dusjsoene.

1,ETASJE, LEILIGHET SØR > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har dusjhjørne med foldedører, vegghegt toalett og helstøpt servant.

Baderomsmøbler med slette fronter. Speilfronter over servant.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

### Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende synliggjøring av lekkasjer kan føre til omfattende følgeskader før problemet oppdages.

1,ETASJE, LEILIGHET SØR > BAD

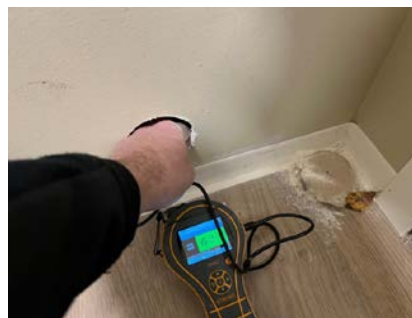
## TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ofte i himling. Normal trekk ved bruk av røykempul.  
Flat terskel for tilluft til badet.

1,ETASJE, LEILIGHET SØR > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i entré. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6. Plater med isolasjon på vegger.



Det ble ikke målt unormale fuktverdier i konstruksjoner.

1,ETASJE, LEILIGHET SØR > BAD 2

## Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Alder på badet er ukjent men det er gjort oppgraderinger i løpet av siste årene.

Badet inneholder dusjhjørne med foldedører, vegghegt toalett og helstøpt servant.

Baderomsmøbler med slette fronter..

Speilfronter over servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Baderomsplater på vegger, beleg med oppbrett på gulv.

Gulvvarme på badet.



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.

1,ETASJE, LEILIGHET SØR > BAD 2

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater vegger og himling

Innvendige tak med malte flater.  
Innvendige vegger med baderomsplater.

### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Stedvis avstand baderomsplater og metall list, tettet med fuge.  
Baderomsplatene er ikke i henhold til monteringsanvisningen.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfuktning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Det bør utføres fagmessig utbedring av overganger mellom baderomsplater og metallist, slik at tetthet og varig beskyttelse mot fukt sikres.

Mangelfull utførelse kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner og økt risiko for lekkasjer.



Avstand mellom metallist og baderomsplater.-

1,ETASJE, LEILIGHET SØR > BAD 2

## TG 2 Overflater Gulv

Belegg med oppbrett på gulv.  
Gulvvarme på badet.  
Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist.  
Det er fall på gulvet ellers mot sluk.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Terskel rett på belegg, ikke laget oppkant.

### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres korrekt oppkant ved terskel for å sikre tilfredsstillende fuktsikring.

Manglende oppkant kan medføre økt risiko for vanninntrengning til tilstøtende rom og konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader over tid.



Det er ikke laget oppkant ved terskel.

1,ETASJE, LEILIGHET SØR > BAD 2

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring.  
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på baderomsgulvet,  
Det er synlig belegg som membran.



Plastsluk i dusjsone.

1,ETASJE, LEILIGHET SØR > BAD 2

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med foldedører, vegghengt toalett og helstøpt servant.  
Baderoms møbler med slette fronter..  
Speilfronter over servant.  
Opplegg for vaskemaskin.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget sisterner.

### Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende synliggjøring av lekkasjer kan føre til omfattende følgeskader før problemet oppdages.

1,ETASJE, LEILIGHET SØR > BAD 2

# Tilstandsrapport

## TO 1 Ventilasjon

Mekanisk vifte i himling. Normal trekk ved bruk av røykempul.  
Flat terskel for tilluft til badet.

## 1. ETASJE, LEILIGHET SØR > BAD 2

### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

## 2. ETASJE, LEILIGHET VEST > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Alder på badet er ukjent men det er gjort oppgraderinger i løpet av siste årene.

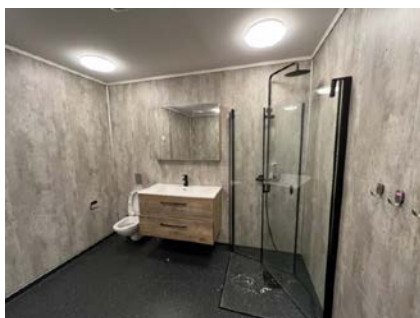
Badet inneholder dusjhjørne med foldedører, vegghengt toalett og helstøpt servant.

Baderomsmøbler med slette fronter. Speilfronter over servant.

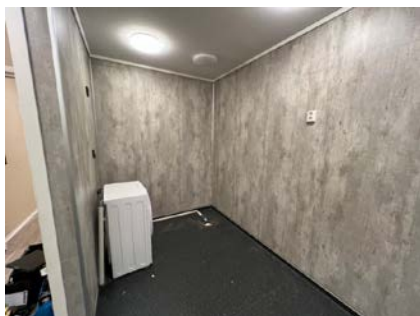
Opplegg for vaskemaskin.

Baderomsplater på vegger, belegget med oppbrett på gulv.

Gulvvarme på badet.



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.

## 2. ETASJE, LEILIGHET VEST > BAD

## TO 2 Overflater vegger og himling

Innvendige tak med malte flater.  
Innvendige vegger med baderomsplater.

### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Stedvis løse baderomsplater på vegg.

Baderomsplater ikke lagt ned på metall monteringslist, det er lagt fuger mellom baderomsplater og metallist.

Baderomsplatene er ikke i henhold til monteringsanvisningen.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Det bør utføres fagmessig montering av baderomsplater, inkludert korrekt avslutning mot metallist, for å unngå risiko for fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

Løse plater og feil utførelse kan føre til vanninntrengning og skade på underliggende konstruksjoner.



Baderomsplater ligger ikke ned til monteringslist.

## 2. ETASJE, LEILIGHET VEST > BAD

## TO 3 Overflater Gulv

Belegg med oppbrett på gulv.

Gulvvarme på badet.

Det er ikke godkjent fall fra terskel til sluk i dusjsone, godkjent fall til sluk ved vaskemaskin. Stortsett flat gulv på badet.

Ved evt vannlekkasje vil ikke lekkasjevann renne direkte til sluk.

Lokalt fall rundt sluk i dusjsone.

### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er tett kant rundt dusjsone som gjør at evt lekkasjevann ikke vil renne direkte til sluk.

Det er ikke laget oppkant på 15 mm ved dør til badet.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

# Tilstandsrapport

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres tilfredsstillende fall til sluk i dusjsonen, samt oppkant ved dørterskel for å hindre at vann renner ut av våtrommet. Manglende fall og oppkant medfører økt risiko for vannskader i tilstøtende rom ved lekkasje, da vann ikke ledes effektivt til sluk.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## 2. ETASJE, LEILIGHET VEST > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

To plastsluk med klemring på badet. Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på baderomsgulvet. Synlig belegg som membran på baderomsgulvet.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av membranløsningen når det er nødvendig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



Plastsluk i dusjone.

## 2. ETASJE, LEILIGHET VEST > BAD

### 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med foldedører, vegghengt toalett og helstøpt servant. Baderomsmøbler med slette fronter. Speilfronter over servant. Opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende synliggjøring av lekkasjer kan føre til omfattende følgeskader før problemet oppdages.

## 2. ETASJE, LEILIGHET VEST > BAD

### 1 TG 2 Ventilasjon

Ventilator i himling med sensor. Ikke funksjonstestet. Det er åpent under dørblad for tilluft til badet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mekanisk vifte med sensor er ikke funksjonstestet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mekanisk vifte med sensor bør funksjonstestes for å sikre at ventilasjonen fungerer som forutsatt. Manglende funksjon kan føre til utilstrekkelig luftutskifting og økt risiko for fuktproblemer i rommet.

## 2. ETASJE, LEILIGHET VEST > BAD

### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.



Det ble ikke målt unormale fuktverdier i konstruksjoner.

## 2. ETASJE, LEILIGHET VEST > BAD 2

### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

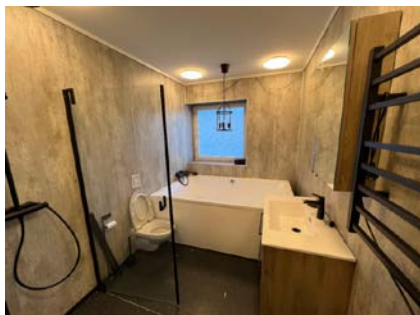
Alder på badet er ukjent men det er gjort oppgraderinger i løpet av siste årene.

Badet har badekar, dusjhjørne med foldedører, vegghengt toalett og helstøpt servant. Baderomsmøbler med slette fronter. Speilfronter over servant. Montert håndklettørker på vegg. Baderomsplater på vegger, belegg med oppbrett på gulv.

# Tilstandsrapport



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.

## 2. ETASJE, LEILIGHET VEST > BAD 2

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

innvendige tak med malte flater.  
Innvendige vegger med baderomsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er påvist andre avvik:

Synlig litexplater som foringer til vindu, vindu i pvc-karmer.

Stikkontakt i våtsone til badekar.

Baderomsplatene er ikke i henhold til monteringsanvisningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas lokal utbedring.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

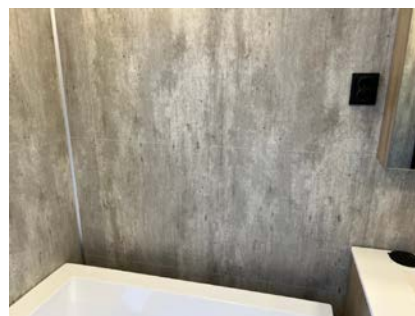
Stikkontakt i våtsone bør fjernes eller flyttes av autorisert elektriker for å unngå fare for elektrisk støt og brann.

Synlige litexplater som foringer til vindu bør vurderes nærmere, da dette kan medføre økt risiko for fuktskader dersom platene ikke er tilstrekkelig fuktbeskyttet.

Baderomsplater som ikke er montert i henhold til monteringsanvisningen bør utbedres for å redusere risikoen for fuktskader og redusert levetid på materialene.



Synlige litexplater som foringer i vindu ved badekar.



Stikk kontakt ved badekar.

## 2. ETASJE, LEILIGHET VEST > BAD 2

### ! TG 2 Overflater Gulv

Baderomsplater på vegger, belegget med oppbrett på gulv.  
Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er litt fall ellers mot sluk ellers i rommet.

Det er ikke laget oppkant på 15 mm ved dør til bad.

#### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og oppkant ved dørterskel for å sikre at vann ledes til sluk og ikke ut i tilstøtende rom. Manglende fall og oppkant øker risikoen for vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

## 2. ETASJE, LEILIGHET VEST > BAD 2

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring i dusjsone. Ukjent om det er sluk under badekar. Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på baderomsgulvet.

# Tilstandsrapport



Plastsluk i dusjsone.

## 2. ETASJE, LEILIGHET VEST > BAD 2

### **TG 2** Sanitærutstyr og innredning

Badet har badekar, dusjhjørne med foldedører, vegghengt toalett og helstøpt servant.

Baderoms møbler med slette fronter. Speilfronter over servant. Montert håndklettørker på vegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende synliggjøring av lekkasjer kan føre til omfattende følgeskader før problemet oppdages.

## 2. ETASJE, LEILIGHET VEST > BAD 2

### **TG 1** Ventilasjon

Mekanisk vifte i himling. Normal trekk ved bruk av røykampil.

## 2. ETASJE, LEILIGHET VEST > BAD 2

### **TG 0** Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Plater på vegger.



Det ble ikke målt unormale fuktverdier i konstruksjoner.

## 2. ETASJE, LEILIGHET ØST > BAD

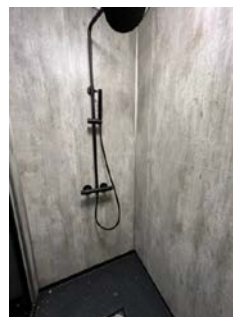
### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Alder på badet er ukjent men det er gjort oppgraderinger i løpet av siste årene.

Badet har dusjnise med glassdør, vegghengt toalett og helstøpt servant.

Baderoms møbler med slette fronter. Opplegg for vaskemaskin. Montert vannstopp ved vaskemaskin. Montert håndklettørker på vegg. Baderomsplater på vegger, beleg med oppbrett. Gulvvarme på badet.



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.

## 2. ETASJE, LEILIGHET ØST > BAD

# Tilstandsrapport

## TO 2 Overflater vegger og himling

Innvendige tak med malte flater.  
Innvendige vegger med baderomsplater.

### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Det er løse ledninger til lampe i himling.

Åpen el-boks på vegg.

Baderomsplater ikke lagt ned på metall bunnprofil, det er lagt fuger mellom baderomsplater og metallist. Baderomsplatene er ikke i henhold til monteringsanvisningen.

Noe svertesopp i fuger.

Åpent mot liten del av gipsplater fra dusjone mot vask, dekket med fugermasse.

### Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Overflater må rengjøres.

Det bør utbedres løse ledninger og åpen el-boks for å redusere risiko for elektrisk støt og brannfare.

Baderomsplater bør monteres fagmessig, og fuger mellom plater og metallist bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å sikre tilstrekkelig fuktspærre og hindre vanninntrengning.

Svertesopp i fuger bør fjernes, og årsaken til soppdannelsen bør utbedres for å unngå videre vekst og mulig skade på materialer.

Åpning mot gipsplater i våtsone bør tettes forsvarlig for å hindre fuktskader og muggdannelse.



Åpent mot gips i dusjone tettet med fugermasse.



Åpninger mellom baderomsplater og monteringslist.



Åpen el-boks ved vask.

## 2. ETASJE, LEILIGHET ØST > BAD

### TO 3 Overflater Gulv

Gulv med belegget med oppbrett.

Gulvvarme på badet.

Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist.

Det er fall mot sluk. Men det er laget oppkant mot dusjone som gjør at evt lekkasjevann ikke vil renne direkte til sluk.

### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke laget oppkant ved terskel på 15 mm. Det er muligheter for evt lekkasjevann å renne til tilstøtende rom.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres tilstrekkelig oppkant ved terskel for å hindre at lekkasjevann renner ut i tilstøtende rom. Manglende oppkant øker risikoen for vannskader i omkringliggende konstruksjoner ved eventuell lekkasje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

# Tilstandsrapport



Plastsluk i dusjsone.



Det er laget oppkant mot dusjsone.

## 2. ETASJE, LEILIGHET ØST > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

To plastsluk med klemring i dusjsone.  
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på baderomsgulvet.  
Det er synlig belegg om membran på badet.

## 2. ETASJE, LEILIGHET ØST > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har dusjnisje med glassdør, vegghengt toalett og helstøpt servant. Baderomsmøbler med slette fronter.  
Opplegg for vaskemaskin. Montert vannstopp ved vaskemaskin.  
Montert håndkjetørker på vegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende synliggjøring av lekkasjer kan føre til omfattende følgeskader før problemet oppdages.

## 2. ETASJE, LEILIGHET ØST > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Mekanisk vifte med sensor i himling. Ikke funksjonstestet.  
Det er flat terskel for tilluft til badet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mekanisk vifte med sensor er ikke funksjonstestet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mekanisk vifte med sensor bør funksjonstestes for å sikre at ventilasjonen fungerer som forutsatt. Manglende funksjon kan føre til utilstrekkelig luftutskifting og økt fuktbelastning, noe som kan gi risiko for fuktskader og dårlig innelima.

## 2. ETASJE, LEILIGHET ØST > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.



Det ble ikke målt unormale fuktverdier i konstruksjoner.

## KJØKKEN

## KJELLER, LEILIGHET VEST. > STUE MED KJØKKENDEL

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredninger med slette fronter. Skrog av finér. Nedfelt stål vaskebeslag. Laminat benkeplater. Induksjonsplatetopp. Innbygd stekeovn og micro. Integrert kombiskap og oppvaskmaskin.  
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i skap under vask, i benkeplater, på gulv ved oppvaskmaskin eller på gulv ved kombiskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler fuger mellom vegg og benkeplater.  
Fronter til kombiskap ikke festet til kombiskap.  
Noe slitasje på overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør etableres fuge mellom vegg og benkeplater for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen. Fronter til kombiskap bør festes forsvarlig for å sikre funksjonalitet og unngå skade på innredningen. Overflater med slitasje bør vedlikeholdes eller utbedres for å opprettholde kjøkkenets levetid og estetiske kvalitet.

## KJELLER, LEILIGHET VEST. > STUE MED KJØKKENDEL

### TG 3 Avtrekk

Ventilator fungerte ikke under beferingen,

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenventilatoren virker ikke.

#### Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Ventilatoren bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig ventilasjon på kjøkkenet. Konsekvensen av manglende ventilasjon er økt risiko for fukt, dårlig inneklima og spredning av matlukt i boligen.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## KJELLER LEILIGHET ØST > KJØKKEN

### TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredninger med slette fronter. Skrog av tre og finér. Fliser mellom benkeplater og overskap. Nedfelt stål vaskebeslag. Laminat benkeplater. Keramisk platetopp. Innbygd stekeovn. Opplegg oppvaskmaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Ødelagt benkeplater, knust og ødelagt platetopp og stekeovn. Innredninger og overflater med slitasje

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Benkeplater, platetopp og stekeovn bør skiftes ut, og øvrige innredninger og overflater bør utbedres eller byttes for å sikre forsvarlig bruk og hygiene på kjøkkenet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for videre forringelse, redusert funksjonalitet og mulige følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Eldre kjøkkeninnredninger.



Eldre kjøkkeninnredninger.

## KJELLER LEILIGHET ØST > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

## 1. ETASJE, LEILIGHET NORD > STUE MED KJØKKENDEL

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredninger har slette fronter. Skrog av finér. Nedfelt stål vaskebeslag. Laminat benkeplater. Induksjonsplatetopp. Innbygd stekeovn og Micro. Opplegg for oppvaskmaskin. Integrert kjøleskap. Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i skap under vask, i benkeplater, på gulv ved oppvaskmaskin eller på gulv ved kjøleskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Fronter står noe skjevt i skap. Mangler noen foringer mellom skap. Noe slitasje på overflater. Noe ufagmessig og siliconsøl ved fuger mellom benkeplater og vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

# Tilstandsrapport

Fronter bør justeres, og manglende foringer mellom skap bør ettermonteres for å sikre funksjonalitet og estetikk. Slitte overflater og ufagmessig utførte fuger med silikonsøl bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og sikre et tilfredsstillende hygienisk nivå.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere slitasje, redusert levetid på innredningen og økt risiko for fuktskader ved utilstrekkelige fuger.



Kjøkkeninnredninger.



Noe ufagmessig og silikonsøl ved fuger mellom benkeplater og vegg.



Kjøkkeninnredninger.

## 1. ETASJE, LEILIGHET NORD > STUE MED KJØKKENDEL

### 1 TO 1 Avtrekk

Ventilator med normal trekk ved bruk av røykempul.

## 1,ETASJE, LEILIGHET SØR > STUE MED KJØKKENDEL

### 1 TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredninger med slette fronter. Skrog an finér. Nedfelt stål vaskebeslag. Laminat benkeplater. Induksjonsplatetopp. Innbygdvstekteov og Micro. Integriert kombiskap og oppvaskmaskin. Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i skap under vask, i benkeplater, på gulv ved kombiskap eller på gulv ved oppvaskmaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Noe slitt fuger ved vask.

Noen fronter står skjevt i skrog.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Fuger ved vask bør utbedres, og skjeve fronter justeres eller rettes opp for å sikre funksjon og estetikk.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere slitasje, redusert levetid og økt risiko for fuktskader rundt vasken.



Kjøkkeninnredninger.



Slitasje på fuger mellom benkeplater og vegg.



Kjøkkeninnredninger.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE, LEILIGHET SØR > STUE MED KJØKKENDEL

### TG 1 Avtrekk

Ventilator med normal trekk ved bruk av røykampul.

## 2. ETASJE, LEILIGHET VEST > STUE MED KJØKKENDEL

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredninger med slette fronter. Skrog av finér. Nedfelt vaskebeslag. Laminat benkeplater. Induksjonsplatetopp. Innbygd stekeovn og micro. Integriert oppvaskmaskin. Disk med spiseplass mot stuedel.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i skap under vask, i benkeplater, på gulv ved oppvaskmaskin eller på gulv ved kjøleskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Vann var koblet fra under befaringen.

Eldre fuktmerker i skap under vask.

Noe slitt fuger mellom vegg og benkeplater ved vask.

Noe skader på skrog skap med kjøleskap

#### Konsekvens/tiltak

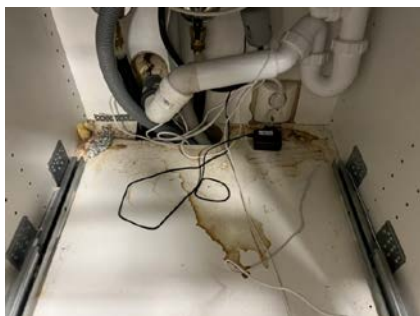
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det må foretatt nye fuktsøk og kontroll når vannet er koblet til kjøkkeninnredninger.

Slitte fuger mellom vegg og benkeplate bør fornyes for å hindre vanninntrengning og ytterligere skadeutvikling.

Skader på skrog bør utbedres for å opprettholde funksjon og forhindre videre forringelse.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på kjøkkeninnredningen.



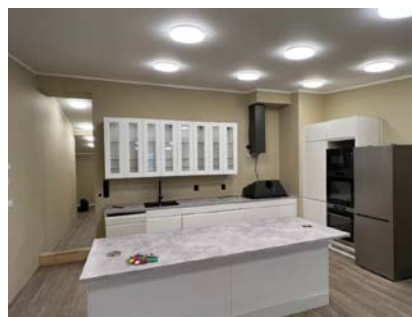
Eldre fuktmerker i skap under vask.



uger mellom vegg og benkeplater ved vask



Kjøkkeninnredninger.



Kjøkkeninnredninger.

## 2. ETASJE, LEILIGHET VEST > STUE MED KJØKKENDEL

### TG IU Avtrekk

Ventilator var tatt ned under befaringen. Det er ikke foretatt kontroll av denne.

# Tilstandsrapport



Ventilator tatt ned.

## 2. ETASJE, LEILIGHET ØST > STUE MED KJØKKENDEL

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredninger uten fronter. Skrog av finér. Laminat benkeplate. Induksjonsplatetopp. Innbygd stekeovn.opplegg for oppvaskmaskin. Ikke montert ventilator, fronter, vask eller vann. Ikke ferdig montert kjøkkeninnredninger.



Kjøkkeninnredningen er ikke ferdig motnert.

## 2. ETASJE, LEILIGHET ØST > STUE MED KJØKKENDEL

### Avtrekk

Ikke montert ventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap i de ulike leilighetene. Opprinnelige vannrør i kobber i underetasje (leilighet mot øst). Stengekran i fordelerskap.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført rørleggerarbeid. Det er gjenstående arbeider. Rørkursene er ikke merket. Det mangler stengemuffer i kjøkkenbenk. Vannrør som ikke er skiftet nærmer seg

#### Konsekvens/tiltak

- Rørkurs på rør-i-rør system bør merkes.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført rørleggerarbeid for å redusere usikkerhet rundt utførelsen og sikre at arbeidet er fagmessig utført. Manglende dokumentasjon medfører økt risiko for skjulte feil og mangler.

Gjenstående arbeider må ferdigstilles for å sikre fullverdig funksjon og unngå risiko for lekkasjer eller driftsavbrudd.

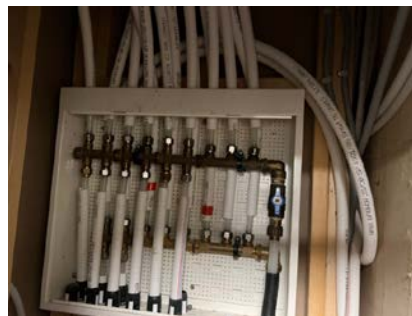
Rørkursene bør merkes for å lette fremtidig vedlikehold og redusere risikoen for feil ved reparasjoner.

Stengemuffer må monteres i kjøkkenbenk for å hindre lekkasjer og vannskader.

Vannrør som ikke er skiftet nærmer seg forventet levetid og bør vurderes for utskifting for å unngå plutselige vannskader og driftsstans.



Varmtvannsbereider 2 etasje (mot vest) står i innkasset sjakt og er dårlig tilgjengelig.



Uferdige arbeider

# Tilstandsrapport



Det mangler stengemuffe i kjøkkenskap.

## ! TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast og støpejern.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet levetid for innvendige støpejernsrør er passert på rør som ikke er skiftet ut. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader.

Det er synlige avløpsrør montert opp på gulvet i leiligheten i 2. etasje. Dette kan medføre snublefare og personskaide.

Videre fremstår rørleggerarbeidet som ikke ferdigstilt. VVS-installasjonene bør kontrolleres og godkjennes av autorisert VVS-fagpersonell for å sikre at arbeidet er forskriftsmessig utført.

### Konsekvens/tiltak

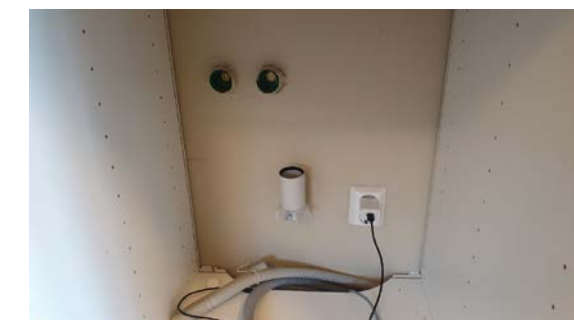
- Andre tiltak:

Eldre avløpsrør nærmer seg slutten av forventet levetid, og det er risiko for lekkasjer eller driftsproblemer.

Rørleggerarbeid som ikke er ferdigstilt bør fullføres, og VVS-arbeidet bør kontrolleres av autorisert fagpersonell for å unngå potensielle vannskader og funksjonssvikt.



Avløpsrør i plast og støpejernsrør



Gjenstående arbeider.

## ! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, mekanisk avtrekk fra våtrom, ventilator på kjøkken.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det gjenstår arbeid med installasjon eller ferdigstillelse av ventilator på kjøkkenet.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Andre tiltak:

Ventilator på kjøkkenet bør ferdigstilles for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og forhindre opphopning av fukt og matos, noe som kan føre til dårlig innelima og økt risiko for fuktskader.

## ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120-200 liter.

Det er ulike varmtvannsberedere i bygget.

Alle varmtvannsberedere er ikke kontrollert eller var ikke tilgjengelig.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

# Tilstandsrapport

Varmtvannsberederne er av varierende alder og tilstand. Noen varmtvannstanker er plassert i innkassinger, noe som kan begrense inspeksjonsmulighetene. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuell skjult skade eller mangler.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av varmtvannsberederne for å avdekke eventuelle skjulte skader eller mangler, spesielt der beredere er plassert i innkassinger med begrenset inspeksjonsmulighet.

Manglende tilfredsstillende el-tilkobling bør utbedres i henhold til gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann.

Eldre varmtvannsberedere bør vurderes for utskifting, da det er økt risiko for plutselige skader og lekkasjer ved høy alder.



Varmtvannsbereder er plassert i sjakt i tilknytning våtrom.



Defekt varmtvannsbereder.



Varmtvannsbereder i sjakt, lite tilgjengelig.

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Bygningen har i hovedsak nyere el. anlegg med automatsikringer som er installert i forbindelse med rehabiliteringsarbeid.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2023 Det er igangsatt arbeid med rehabilitering av el. innstallasjoner, arbeidet er ikke ferdigstillet og anlegget må gjennomgås og utbedres av el. fagmann. Usikkert når arbeidet med el. anlegget ble igangsatt, det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Det foreligger ikke opplysninger.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Det foreligger ikke opplysninger.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent Det foreligger ikke opplysninger.**

# Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent Det foreligger ikke opplysninger.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent Det foreligger ikke opplysninger.**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes utifra standard (NS 3600). På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autoriserte elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/ending av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.**



Gammelt sikringsskap i kjeller.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### 1 TO 3 Fuksikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Antatt drenering fra byggeåret. Ved hulltaking er det registrert fuktighet i bakvegg mot terrenget.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er påvist fuktighet i bakvegg mot terreng, og det er registrert saltutslag i betongveggen i kjelleren. Saltutslagene i kjelleren indikerer fuktopptak/kapillær oppsug fra grunnen.

#### Konsekvens/tiltak

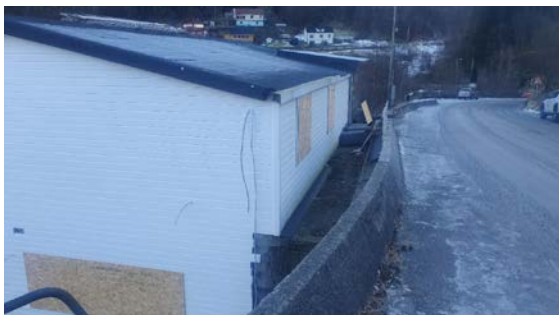
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det bør etableres ny drenering og utvendig fuksikring av grunnmuren for å hindre videre fuktinntrengning og kapillær oppsug fra grunnen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fukskader, muggsopp, råte og redusert bruksmulighet av kjeller/underetasje.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Ingen synlig fuksikring mot terreng.



Saltutslag i kjeller som tyder på fuktopptak/kapilærøppusug fra grunn.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur med innslag av naturstein (sparesteinsmur).

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det meste av grunnmuren ligger under terrengnivå og er bygget inn på innsiden, og lar seg derfor ikke kontrollere.

I leiligheten med eldre standard i underetasjen er det utette gjennomføringer for rør i bakvegg. Her er det forsøkt å tette mot rotter med netting for å hindre at rotter kommer inn. Dette bør undersøkes nærmere.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av de utette gjennomføringene for rør i bakvegg, samt vurdere ytterligere tettingstiltak for å hindre inntrengning av skadedyr og fukt.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for skadedyr, fuktinntrengning og mulige følgeskader på konstruksjonen.



## TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong med innlegg av naturstein (sparesteinsmur).

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Støttemurene viser tydelige tegn til slitasje, forvitring og sprekker på ulike nivåer.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og reparasjonsarbeid på støttemurene for å hindre videre forringelse.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan skadene forverres og det er risiko for at muren mister bæreevne, noe som kan føre til sammenbrudd eller ytterligere skader på omkringliggende konstruksjoner og terreng.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



## TG 3 Terrengforhold

Eiendommen ligger i nordvendt, bratt terreng, og huset er bygget helt inn mot en støttemur som holder veien på plass. Bakveggene i de nederste etasjene lar seg derfor ikke kontrollere.

Ved inngangspartiet i øverste etasje heller terrenget mot bygningen. Dette gir økt risiko for vanninntrengning.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

# Tilstandsrapport

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør gjennomføres terrengjusteringer slik at vann ledes bort fra bygningen, for å redusere risikoen for vanninntrengning og fuktskader i konstruksjonen.

Manglende tiltak kan føre til betydelige skader på grunnmur og innvendige konstruksjoner, samt økte vedlikeholdskostnader.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1964. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1964. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsanlegget må sjekkes.

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved høy alder og ukjent rørtype er økt risiko for lekkasjer, brudd eller tilstopping, noe som kan medføre plutselige kostnader og skader på eiendommen.

## TG 2 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type og alder.

Det foreligger ikke opplysninger om alder, tilstand eller funksjon på septiktanken.

I henhold til fakturaspesifikasjon har eiendommen septiktank. Anlegget bør kontrolleres nærmere av VVS-fagmann.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det bør innhentes dokumentasjon på septiktankens type, alder og tilstand, samt gjennomføres en grundig kontroll av anlegget av kvalifisert VVS-fagpersonell.

Manglende informasjon og høy alder medfører usikkerhet om funksjon og risiko for lekkasjer eller forurensning, noe som kan føre til miljøskader og kostbare utbedringer.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakknydige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet.*

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningmur som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggtknisk forskrift på søknadstidpunktet. Dersom søknadstidpunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslertstyr ihht byggtknisk forskrift på søknadstidpunkt og minst 1985. Dersom søknadstidpunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidpunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidpunktet.
- Innhent nytt røykvarslertstyr.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidpunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er behov for tiltak
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

476 m<sup>2</sup>/436 m<sup>2</sup>

*Boligbygg med flere boenheter* : Uinnredet kjellerrom, 5 Stue/kjøkken, 7 Entré, 9 Soverom, 8 Bad, Stue, Kjøkken

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 4 250 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 8 350 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

4 250 000

## Konklusjon markedsverdi

**4 250 000**

## Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Markedsverdien er derfor fastsatt basert på en helhetsvurdering og er vurdert opp mot potensielle leieinntekter.

Det begrensede utvalget av sammenlignbare eiendommer, samt eiendommens tilstand med hensyn til byggfeil, gjenstående arbeider og manglende offentlig godkjenning, medfører betydelig usikkerhet knyttet til verdifastsettelsen.

Markedsvurdering – eiendommen vurdert som utleiebygg:

Forutsatt at bygget godkjennes og ferdigstilles til utleieformål, anslås et årlig utleiepotensial på ca. kr 864 000,-

Fradrag for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV), samt estimert ledighet, er anslått til kr 75 000 per år.

Netto årlig leieinntekt utgjør dermed kr 789 000.

Kapitalisert med en avkastningsfaktor på 9 % gir dette en indikert markedsverdi på ca. kr 8 750 000 (avrundet).

Det er videre lagt til grunn et estimert kostnadsbehov på kr 4 500 000 for å ferdigstille bygget og leilighetene til utleibar standard.

På denne bakgrunn vurderes eiendommens markedsverdi til kr 4 250 000.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Gamle Vaksdalsvegen 31 ,5263 TRENGEREID 80 m <sup>2</sup> 1885 2 sov	20-01-2013	1 790 000	<b>1 950 000</b>		1 950 000	<b>24 375</b>
2 Gamle Vaksdalsvegen 49 ,5263 TRENGEREID 182 m <sup>2</sup> 1968 3 sov	14-05-2020	2 490 000	<b>2 000 000</b>		2 000 000	<b>10 989</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Forsikringspremie, estimert	Kr.	30 000
Komm. avgifter	Kr.	47 335
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>77 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	14 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 7 950 000
<b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>6 850 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 6 850 000**

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedsstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 500 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>8 350 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

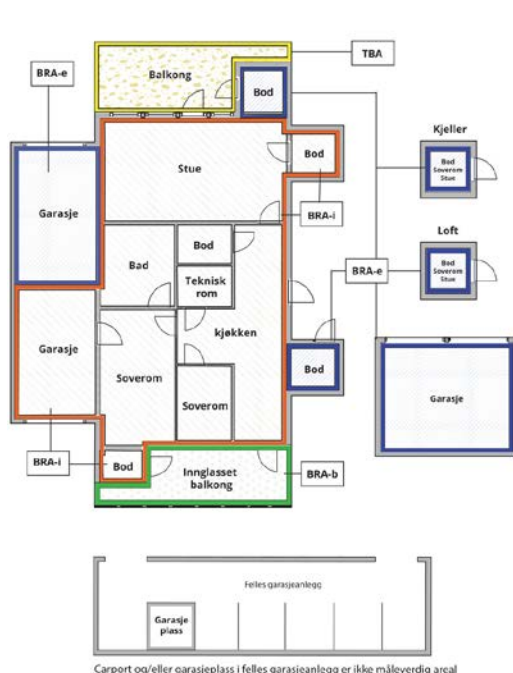
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Grovkjeller		18		18	
Kjeller, leilighet vest.	40			40	
Kjeller leilighet øst	62			62	
1. etasje, leilighet nord	89			89	
1,etasje, leilighet sør	78			78	
1. etasje, felles gang		12		12	
2. etasje, leilighet vest	108	10		118	
2. etasje, leilighet øst	59			59	
<b>SUM</b>	<b>436</b>	<b>40</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>476</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Grovkjeller		Uinnredet kjellerrom	
Kjeller, leilighet vest.	Stue med kjøkkendel, entré, soverom, bad		
Kjeller leilighet øst	Stue, kjøkken, soverom, bad, entré		
1. etasje, leilighet nord	Stue med kjøkkendel, bad, entré, soverom		
1,etasje, leilighet sør	Stue med kjøkkendel, bad, bad 2, entré, soverom, soverom 2		
1. etasje, felles gang		Felles entré	
2. etasje, leilighet vest	Stue med kjøkkendel, bad, bad 2, soverom, soverom 2	Felles inngangsparti.	
2. etasje, leilighet øst	Bad, stue med kjøkkendel, entré, soverom, soverom 2		

### Kommentar

Arealet er målt med avstandsmåler.  
Grovkjeller var ikke tilgjengelig for kontroll/besiktelse. Arealet er ikke oppmålt, hentet fra Ambita

Mrk.  
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap ol.

Generelt:  
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om hvordan rommet defineres. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggtknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det foreligger eksisterende tegninger av bygget, samt tegninger for ny planløsning, men de stemmer ikke med dagens bruk.

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Eier har utført rehabiliteringsarbeid og ombygging i bygget.  
Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Kjell Erik Bjorheim	Takstingeniør
	Stig Opheim	Takstingeniør
	Morten Tøsdal	Megler
	Morten Iversen	Medhjelper

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	271	12		0	778.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Gamle Vaksdalsvegen 4

#### Hjemmelshaver

Bemanning1 AS

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og rolig boligområde i Gamle Vaksdalsvegen på Trengereid.

Boligen har nordvendt beliggenhet med flott utsikt over Sjørfjorden mot Osterøy og omkringliggende områder.

Det er gangavstand til offentlig transport og Hjelles Bakeri.

Øyrane Torg, med et bredt utvalg av butikker og daglige servicetilbud, nås på ca. 10–12 minutter med bil.

Eikedalen Skisenter ligger ca. 20–25 minutters kjøring unna.

Fine turmuligheter i umiddelbar nærhet.

#### Adkomstvei

Offentlig vei.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikehold.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Eiendommen har septiktank, alder/tilstand er ikke kjent.

For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikehold.

## Regulering

Eiendommen er uregulert.

I kommuneplanens arealdel er det vist at eiendommen ligger i øvrig byggesone (sone 4).

## Om tomten

Eiendommen ligger i nordvendt bratt terreng med tomt på 779 m<sup>2</sup>.

## Tinglyste/andre forhold

Boligen står som "ANDRE SMÅHUS M/3 BOLIGER EL F" på " Norges eiendommer ", database over bygninger i Norge med 3 boenheter. Det er ikke framlagt godkjent dokumentasjon på 6 boenheter for boligen. Det er ikke framlagt godkjent dokumentasjon på tilbygget til bygget.

Bygning:

Bygningsnummer: 139758587

Husløpenummer:

Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Statusår: 0

Antall\_etasjer: 4

Bruksareal: 408

Antall\_boenheter: 3

Eiendomsflate:

Gårdsnummer: 271

Bruksnummer: 12

Festenummer: 0

Seksjonsnummer: 0

Beregnet areal: 778,9 kvm

Eiendommen har: En eller flere usikre grenser, og beregnet areal kan være unøyaktig

Omtvistet: Nei

Tinglyst: Ja

Etablert: 2/10/1902

Fysisk risiko:

Type: Snø- og steinras

Senario: Nå

Sannsynlighet: Aktsomhetsområde snø utløp

Berørt: Hovedbygning

Risikoscore: 2

Fysisk risiko går på en skala fra 0 til 6, der 6 innebærer høyeste risiko. Scoren fastsettes basert på sannsynligheten for at et fysisk risiko scenario skal inntreffe, og berøringsflater på eiendommen.

Eiendommen er ikke nødvendigvis kartlagt for alle scenarier.

Det ble foretatt tilsyn ifbm ulovligheter på eiendommen i regi av Plan- og bygningsetaten den 24.02.2026.

Det er risiko for at ulovlige byggearbeid/tilbygg må tilbakeføres til siste godkjente tillatelse.

For ytterligere opplysninger om ulovligheter henvises det til opplysninger i epost fra tilsynsavsdeling som er vedlagt i salgsoppgave.

### Kommuneplan

Kommuneplan2018 - Arealformål  
Arealformål: 1001 - Bebyggelse og anlegg  
Arealstatus: 2 - Framtidig  
Områdekode: Y  
Beskrivelse: Ytre fortettingssone  
Areal: 1 451 628,68  
Planid: 65270000

KPA 2018 Arealformål: Øvrig byggesone

KPA 2018 Faresone: Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred  
Fare Ras- og skredfare  
Hensynsonenavn H310\_1  
Beskrivelse Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred  
Planidentifikasjon 65270000

Arealbruk Bebyggelse og anlegg  
Arealbrukstatus Nåværende  
Områdenavn ØB  
Planidentifikasjon 65270000

### Bebyggelsen

Eiendommen ligger i området med spredt bebyggelse i landlige omgivelser. Fritidsboliger i området.  
Bolighus innredet med 6 leiligheter.  
Eiendommen er registrert med 3 boliger i Ambita/infoland.  
Ombygging/ending av bygget er ikke dokumentert byggemeldt/godkjent.

### Standard

Bolighus med varierende standard og tilstand. Det er igangsatt rehabiliteringsarbeider både utvendig og innvendig.  
Store deler av arbeidene fremstår som ufagmessig utført og er ikke ferdigstilt.

Det må påregnes betydelige kostnader for å bringe boligen opp til god teknisk stand.  
Det er i tillegg registrert flere lekkasjer i bygget, både fra yttertak samt via fasader og vinduer.

### Servitutter

914042: 21.03.1907  
Erklæring/avtale  
900581: 01.08.1932  
Bestemmelse om veg  
901224: 14.08.1933  
Best. om vann/kloakkledn.  
901225: 20.11.1933  
Best om garasje/parkering  
204492: 14.11.1955  
Erklæring/avtale  
205345: 07.12.1959  
Bestemmelse om veg  
200907: 19.02.1965  
Bestemmelse om veg  
42901: 30.12.1986  
Best. om vann/kloakkledn.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoverføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten.

### Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke fremvist				35 000
<b>Kommentar</b> Bygget er ikke dokumentert forsikret, oppsatt premie er estimert				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selger er et konkursbo, og egenerklæring er ikke utfylt, eierinformasjonen er dermed begrenset.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.02.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	03.02.2026		Gjennomgått		Nei
Rekvirent			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	03.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egne observasjoner		Observasjoner fra befaring.	Gjennomgått		Nei
Byggesaksmappe		Dokumenter i byggesaksmappe, vedlagt i salgsoppgave.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	08.01.1962	Eldre tegninger som ikke stemmer med dagens bruk.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	13.11.2020	Tegninger fra søknad om rammetillatelse	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra Plan- og bygningsetaten etter tilsyn med ulovligheter			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. 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 tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- 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 bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UI3705>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

---

**Fra:** Lindsetmo, Inge <[Inge.Lindsetmo@bergen.kommune.no](mailto:Inge.Lindsetmo@bergen.kommune.no)>

**Sendt:** tirsdag 3. mars 2026 13:51

**Til:** Alf-Erik Jentoft <[aej@ryger.no](mailto:aej@ryger.no)>

**Kopi:** Øystein Thanh Nguyen <[ong@ryger.no](mailto:ong@ryger.no)>; Sorø, Widar Krister Marstrand <[Widar.Soro@bergen.kommune.no](mailto:Widar.Soro@bergen.kommune.no)>

**Emne:** ULOV-2024/15439 Vurdering av bygg Gamle Vaksdalvegen 4.

Hei

Vedlagt vår vurdering av bygg Gamle Vaksdals veien 4.

Våre vurderinger er ikke nøyaktige da selve tegningsgrunntaget i søknad ikke ser ut til å stemme slik bygget fremstår i dag.

I hovedsak fremstår bygningen med 2 egne boenheter i hver etasje. Det er kun godkjent 1 boenhet i hver av de 3 etasjene.

Dette vil si at i dag består bygget av 6 separate boenheter. Dette må tilbakeføres til siste godkjente tillatelse, eller legaliseres på nytt i en byggesøknad.

Vedlegger tegninger fra siste godkjente tillatelse, samt tegninger som viser skisser slik bygget fremstår i dag. Her har vi prøvd å skille de ulike boenhetene i hver etasje. (Blå markering)

**3 etasje:**

2 boenheter.

Her er det utført noen bruksendringer.

Det er også oppført et tilbygg som ikke er godkjent. Tilbygget består av 2 soverom, gang og felles entre til begge boenhetene.

Det er i siste godkjente tegninger også vist til parkeringsplasser der tilbygget står i dag. Det er krav om 1 parkeringsplass pr. boenhet.

**2 etasje:**

2 Boenheter.

Her er det utført noen bruksendringer.

**1 etasje:**

2 Boenheter.

Vi fikk kun tilgang til leilighet 101, men vil anta at det kanskje er noen bruksendringer i denne etasjen også.

Godkjent balkonger er endret til altaner med understøttelse og utvidet. Må omsøkes eller tilbakeføres.

Vi kunne også se at det var trappetilkomst mellom etasjene.(Altaner)

Det var bygget en stor terrasse på nedsiden som er søknadspliktig.

Det er også utført noen endringer på bygget vedrørende vinduer.

For nye eiere anbefales det at det bestilles en forhåndskonferanse med byggesaksavdeling for veien videre.

Har satt saksbehandler for byggesaken på kopi.

Med vennlig hilsen

**Inge Lindsetmo**

*Rådgiver, Tilsyn med ulovligheter*

*Plan- og bygningssetaten, Juss og tilsynsavdelingen*

Bergen kommune

Postboks 7700 | 5020 Bergen

Telefon 409 03 821

[www.bergen.kommune.no](http://www.bergen.kommune.no)

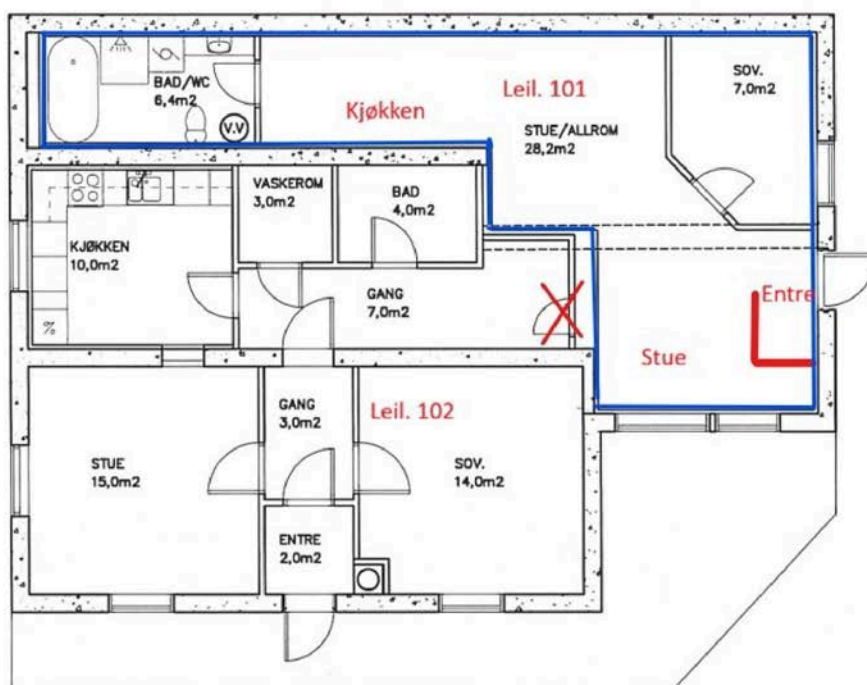
[Facebook](#) | [LinkedIn](#)

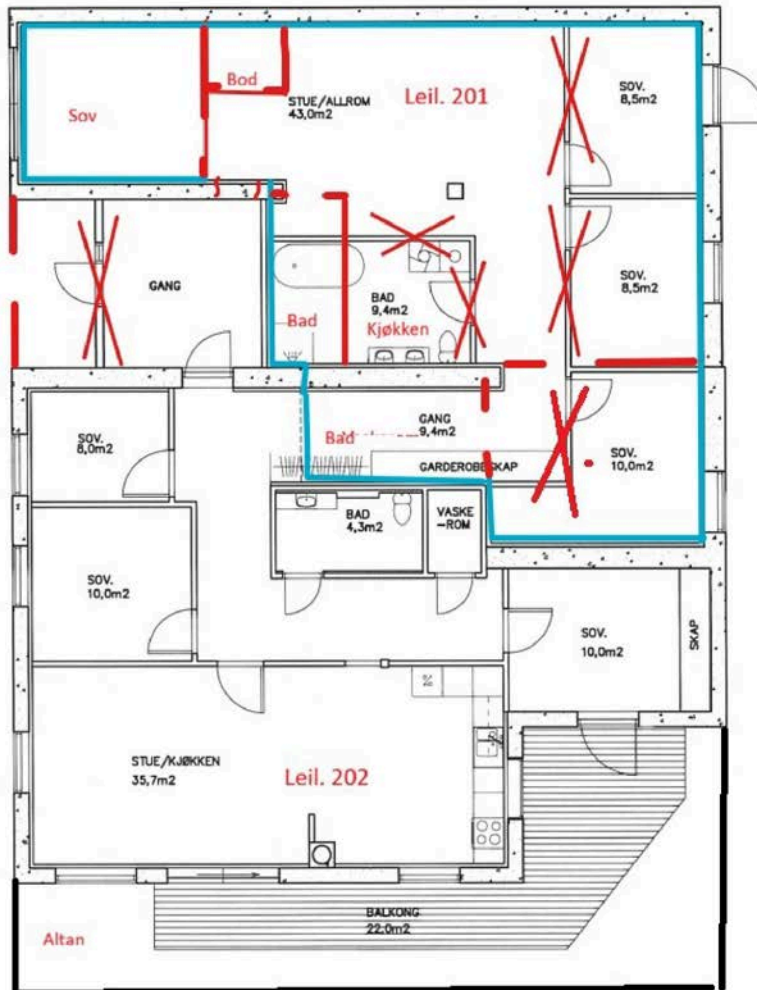
Bergen kommune er forpliktet til å behandle alle dokumenter, også e-post, i samsvar med bestemmelsene i offentlighetsloven og arkivlovgivning. Det betyr at inngående og utgående e-post kan bli gjenstand for offentlig innsyn dersom det er saksrelatert eller har verdi som dokumentasjon.

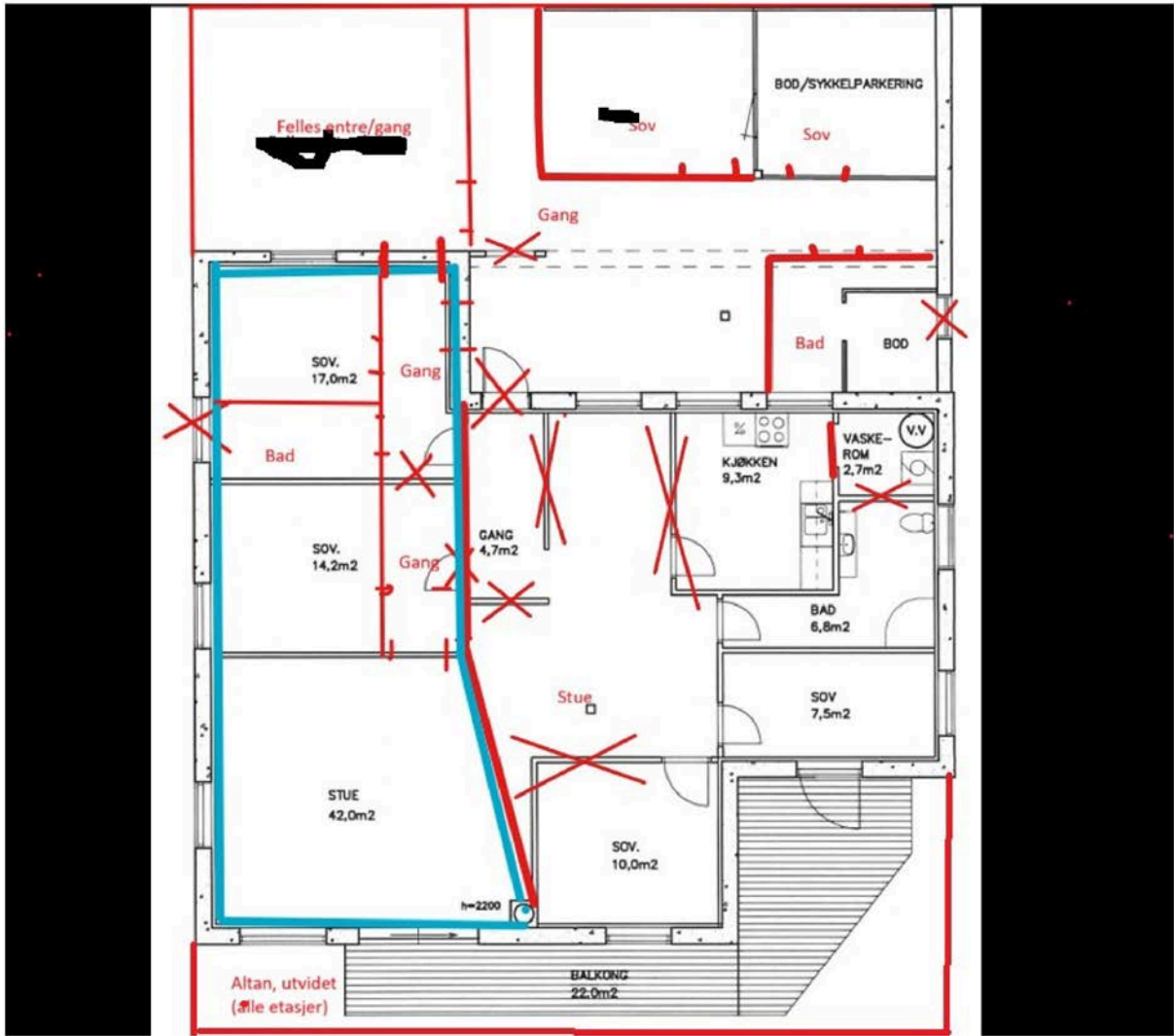
**Fra:** Alf-Erik Jentoft <[aej@ryger.no](mailto:aej@ryger.no)>

**Sendt:** tirsdag 24. februar 2026 12:31

27. <sup>1/2</sup> Tingl. erklæring. Dispensasjon for garage ved riksveien ved Trøngereid jernbane-  
stasjon. Undertegnede vere av gnr. 71, bnr. 22 Kolbakken under Trøngereid  
i Sande, erklærer herved at vi vedtar den av veidirektøren satte betingelse  
for oppførelse av garage i en avstand av 3.25 meter fra veikanten, ifølge  
hvilken betingelse vi tilpåkjenner oss på egen bekostning at fjerne eller  
flytte garasjen når veivestnet måtte forlange det. Trøngereid den 4. nov.  
1933. Anders B. Sandvik. Anna Sandvik. Minne Sandvik.











## Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11

Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

<b>Eiendomsnummer</b>	00271-0012-0000-000
<b>Eiendommens adresse</b>	Gamle Vaksdalsvegen 4
<b>Eier</b>	Bemanning1 As- KONKURS , v/Ryger advokatfirma AS Adv. , 5819 BERGEN N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	3601418KR	0.0026	9 363,00	2 340,75
Abonnementsgebyr vann	408m2	7.71	3 145,68	792,88
Stipulert mengde vann	530m3	11.44	6 063,20	1 528,25
Stipulert mengde avløp	530m3	15.64	8 289,20	2 089,33
140L- antall tømminger mer enn 1/mn	3 tømminger	44.84		134,51
140L- antall tømminger mer enn 1/mn	9 tømminger	44.84		403,54
140L- antall tømminger mer enn 1/mn	9 tømminger	44.84		403,54
Komm.påslag-etterdrift deponier	2 pr.enhet	105.00	210,00	52,50
Renovasjon grunnpris	2 Pr.enhet	2865.15	5 730,30	1 432,58
Renovasjon grunnpris-ekstra volum	1 enhet	2606.71	2 606,71	651,68
Abonnementsgebyr avløp	408m2	10.62	4 332,96	1 092,14
Total ekskl. mva			39 741,05	10 921,70
<i>* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt</i>				

**Andre tilgjengelige rapporter:** Oppsummering, Betalingshistorikk, Renter og Gebyrer.



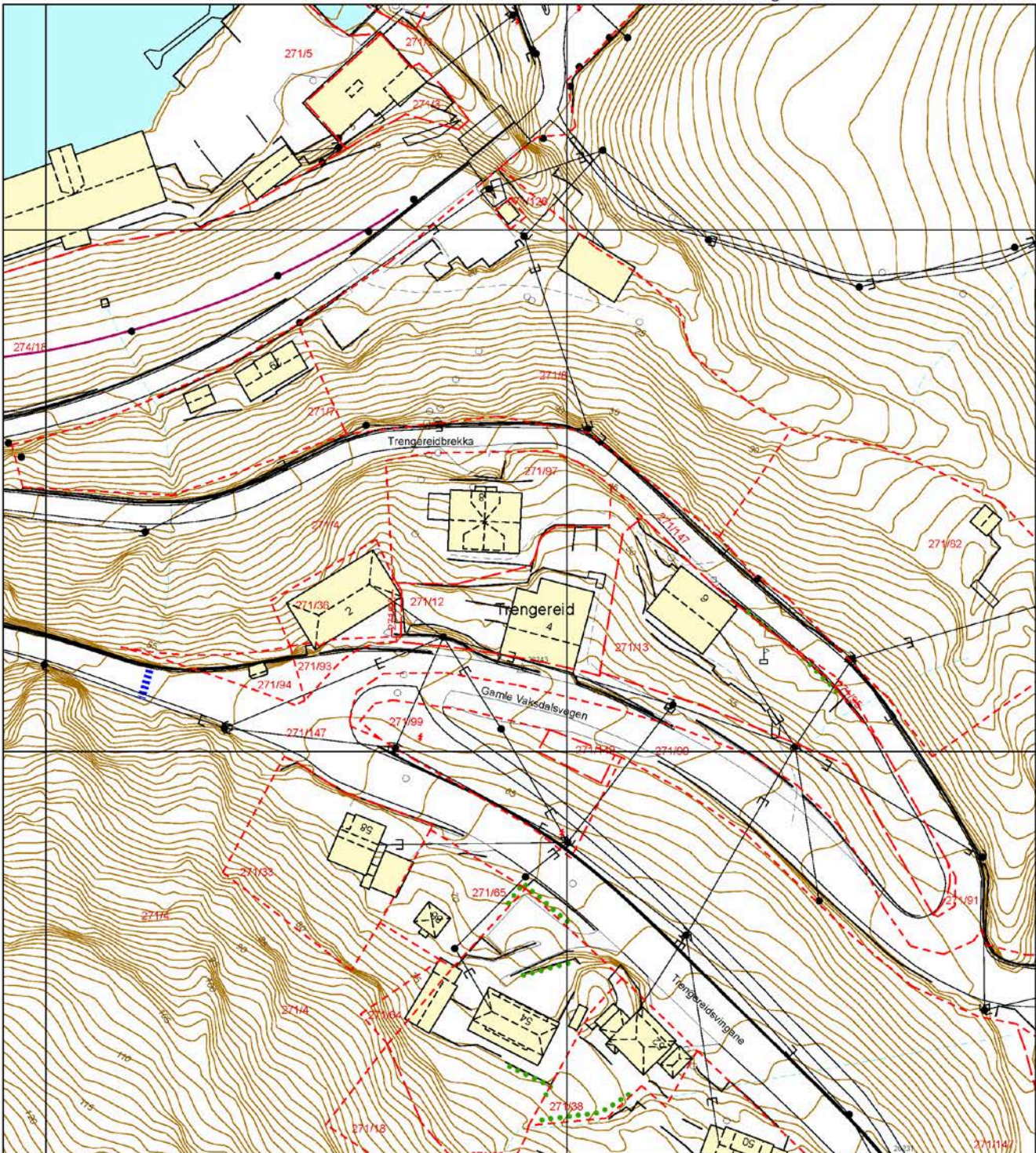


BERGEN  
KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:1 000  
Dato: 14.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 271/12/0/0  
Adresse: Gamle Vaksdalsvegen 4



	Bygning		Høydekote		Kraftledning		Innmålt tre		Kum
	Byggemeldt bygning		Eiendomsgrense		Hekk		Flaggstang		Sluk
	Fredet Bygg		Eiendomsgrense - usikker		Gangveg og sti		Mast		Toppunkt
	Byggemeldt anlegg		Gjerde		Traktorveg		Hydrant		Fastmerker

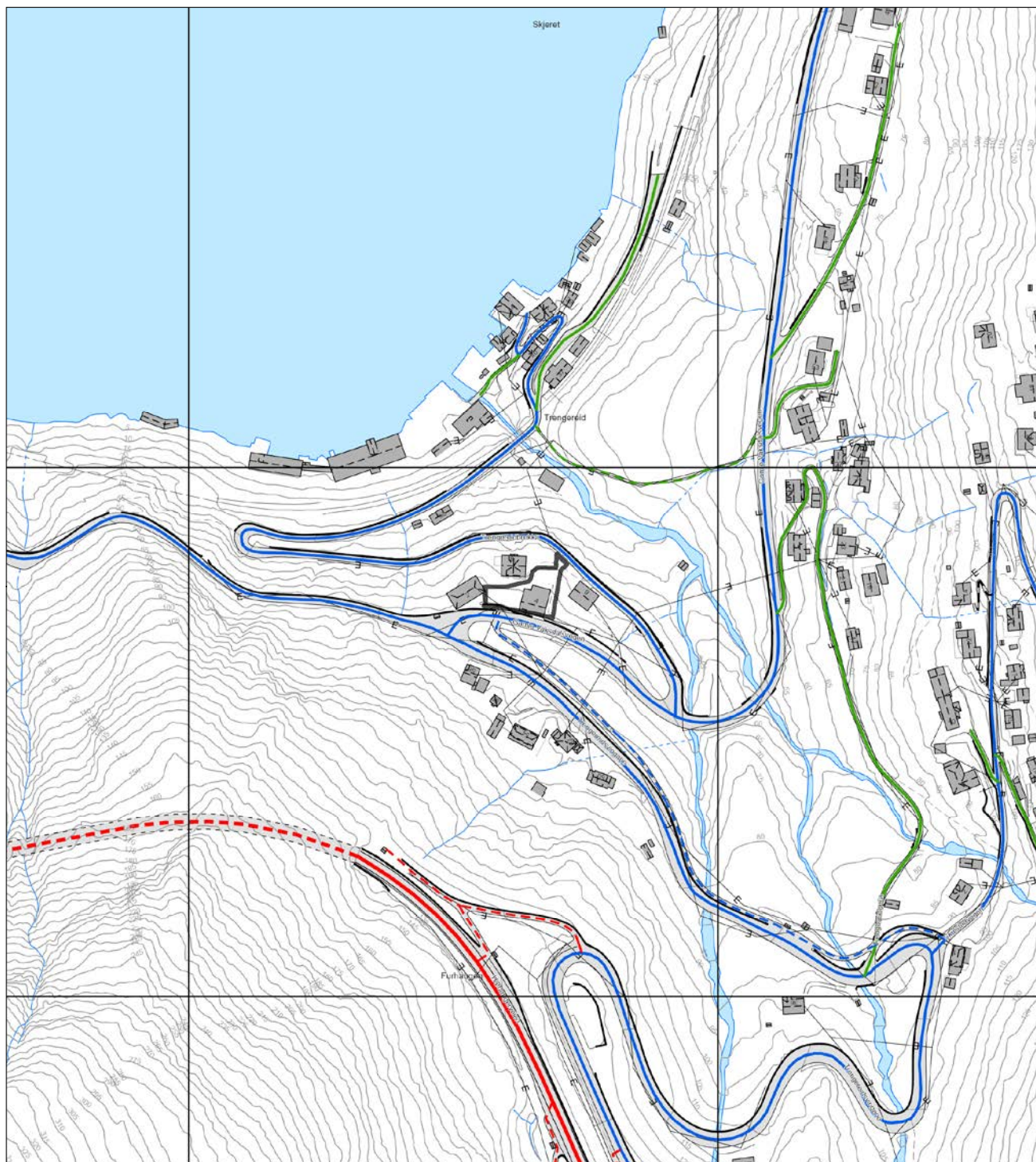


BERGEN  
KOMMUNE

# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:3000  
Dato: 14.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 271/12/0/0  
Adresse: Gamle Vaksdalsvegen 4, 5263 TRENGEREID



- |                   |                      |                            |                            |
|-------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| Europaveg         | Fylkesveg            | Privat veg                 | Gang-/sykkelveg, fylkesveg |
| Europaveg, tunnel | Fylkesveg, tunnel    | Privat veg, tunnel         | Gang-/sykkelveg, kommunal  |
| Riksveg           | Kommunal veg         | Gang-/sykkelveg, europaveg | Gang-/sykkelveg, privat    |
| Riksveg, tunnel   | Kommunal veg, tunnel | Gang-/sykkelveg, riksveg   | Bilferge, fylkesveg        |



SIVILINGENIØR ATLE SUNDAL  
Kanalveien 52C  
5068 BERGEN

Vår referanse: BYGG-2022/19337-18  
Saksbehandler: Widar Krister Marstrand Sorø  
Dato: 02.11.2023

## FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 271 Bnr 12  
Adresse : Gamle Vaksdalsvegen 4  
Tiltakshaver : TRENGEREID INVEST AS  
Tiltaket : Bruksendring fra tilleggs- til hoveddel

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 02.11.2023 og tillatelse datert 20.05.2022.

### VEDTAK

Det gis ferdigattest for Fasadeendring; endring, samt innsetting av nye vinduer, Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, Endre altaner til balkonger og utviding av disse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

### BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

### GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen  
Plan- og bygningsetaten

**Widar K. M. Sorø**

*saksbehandler*

**Glenn Magne Kristensen**

*Seksjonsleder*

---

Postadresse:  
Postboks 7700,  
5020 BERGEN  
Kontoradresse:  
Johannes Bruns gate 12,  
5008 BERGEN

Telefon: 55566310  
E-post: [postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no](mailto:postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no)

Internett: [www.bergen.kommune.no](http://www.bergen.kommune.no)

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til  
TRENGEREID INVEST Skulstadvegen 11  
AS

5263 TRENGEREID

<b>Generelle bestemmelser:</b>	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
<b>Orientering om rett til å klage på vedtaket:</b>	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.



BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningssetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 271/12/0/0  
Utlistet 14. januar 2026

### Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'
- Reguleringsplaner under arbeid

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

#### Forklaring plantype

20 - Kommuneplanens arealdel  
21 - Kommunedelplan  
22 - Mindre endring av kommune(del)plan  
30 - Eldre reguleringsplan  
31 - Mindre reguleringsendring  
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)  
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)  
34 - Områderegulering  
35 - Detaljregulering

#### Forklaring planstatus

0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)  
1 - Planlegging igangsatt  
2 - Planforslag  
3 - Endelig vedtatt arealplan  
4 - Opphevet  
5 - Utgått/erstattet  
6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning  
8 - Overstyrt  
9 - Avvist  
10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261969223	Grunneiendom	0	Ja	781,8 m <sup>2</sup>	Usikker	-	Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlisteringen.

### Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">6527000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

## Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	100,0 %

## Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynsnavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	100,0 %

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynsnavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_11	Jernbanestøy - gul sone	6,9 %

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saknr
<a href="#">71740000</a>	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	<a href="#">202417461</a>
<a href="#">9720000</a>	30	ARNA. DEL AV GNR 271 OG DEL AV GNR 280, NY JERNBANETRASE TRENGEREID - TUNESTVEIT	3	<a href="#">199715878</a>
<a href="#">71430000</a>	35	E16 OG VOSSEBANEN, ARNA - STANGHELLE, ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR ROMSLO/NAUSTVIKA OG TRENGEREID	3	<a href="#">202314350</a>

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saknr
274/18	139911032	-	Jernbane- og T-banestasjon	Bygning godkjent for riving/brenning	23.02.2021	<a href="#">202025748</a>
274/18	139911032	-	Jernbane- og T-banestasjon	Bygning godkjent for riving/brenning	23.02.2021	<a href="#">202004085</a>
274/18	139911024	-	Annen lagerbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	23.02.2021	<a href="#">202025748</a>

## Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra jernbanetraffikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 14. januar 2026



## Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

### Plannivåene

De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

### Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

### Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

### Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN  
KOMMUNE

## Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:1000

Gnr/Bnr/Fnr: 271/12/0/0

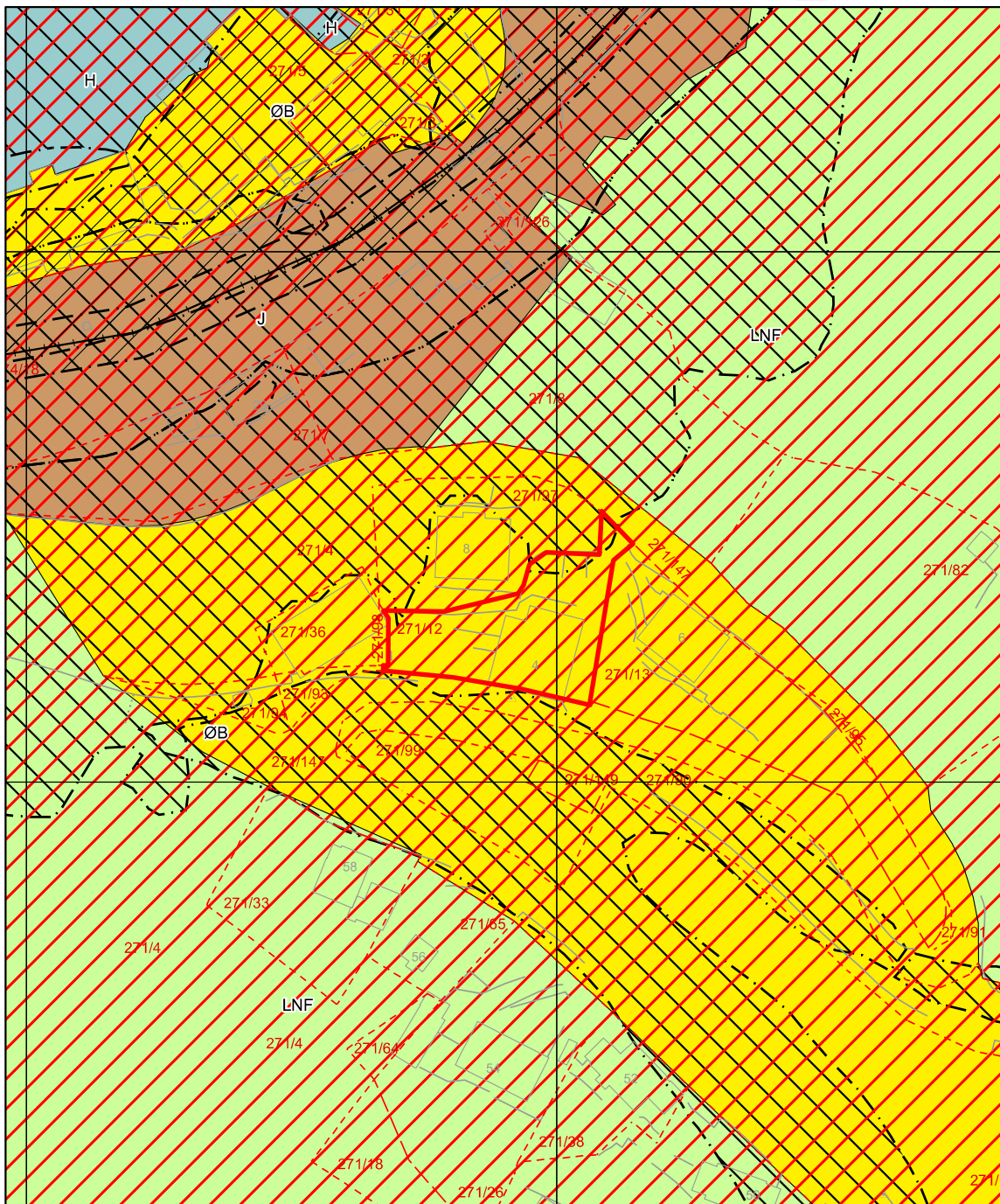
Dato: 14.01.2026

Adresse: Gamle Vaksdalsvegen 4



For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

Eiendomsmerking (1)




## Tegnforklaring for kommuneplan

 Arealformålgrense

### KPA2018 Arealformål

#### Samferdselslinjer

 Jernbane

 Angitthensyn kulturmiljø

 Angitthensyn landskap

 Faresone

 Støysone gul

 Støysone rød

 Øvrig byggesone

 Bane

 Havn

 LNF

# Nabolagsprofil

Gamle Vaksdalsvegen 4 - Nabolaget Trengereid - vurdert av 18 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

Trengereid Linje 95	1 min 0.1 km
Trengereid stasjon Linje R40	6 min 0.5 km
Bergen Flesland	41 min

## Skoler

Garnes skule (1-7 kl.) 325 elever, 25 klasser	15 min 12.8 km
Ådnemarka skule (1-7 kl.) 327 elever, 21 klasser	18 min 14.6 km
Lone skule (1-7 kl.) 264 elever, 16 klasser	18 min 16.5 km
Ytre Arna skule (1-7 kl.) 229 elever, 14 klasser	18 min 17.2 km
Garnes ungdomsskule (8-10 kl.) 417 elever, 32 klasser	14 min 12.2 km
Arna videregående skole 200 elever	16 min 13 km
Osterøy vidaregåande skule 123 elever, 9 klasser	22 min 22.2 km

## Ladepunkt for el-bil

Trengereid	15 min
------------	--------



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

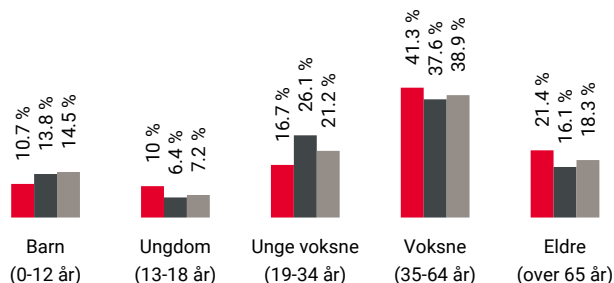
Veldig bra 86/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Trengereid	281	132
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Aadland Gards- og friluftsbarnhage (1-5 ...10 min 26 barn	9.4 km
Vassloppa barnehage (0-5 år)	11 min 35 barn 10.4 km
Vaksdal barnehage (1-5 år)	13 min 47 barn 11.8 km

## Dagligvare

Kiwi Bjørkheim	11 min
Spar Bjørkheim Post i butikk, PostNord	11 min 10.7 km



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



### Støynivået

Lite støynivå 97/100



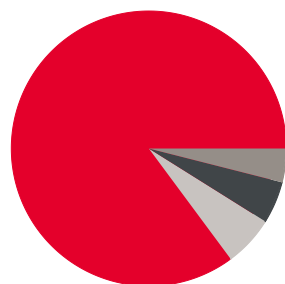
### Trafikk

Lite trafikk 83/100

## Sport

	Trengereid Forsamlingshus Aktivitetshall	1 min		0 km
	Trengereid skole ballbinge Ballspill	7 min		0.5 km
	Optimum	15 min		
	Aktiv365 Arna	17 min		

## Boligmasse



- 86% enebolig
- 5% rekkehus
- 4% blokk
- 6% annet

«Her har vi fjord og fjell. Stille og rolig nabolag. Flott og trygg barneskole. Landlig men kun 17min med tog til sentrum. 30 min med bil.»

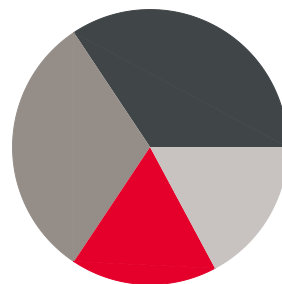
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	Bjørkheim senter	11 min	
	Boots apotek Arna	13 min	

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 17% i barnehagealder
- 34% 6-12 år
- 31% 13-15 år
- 17% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

46%

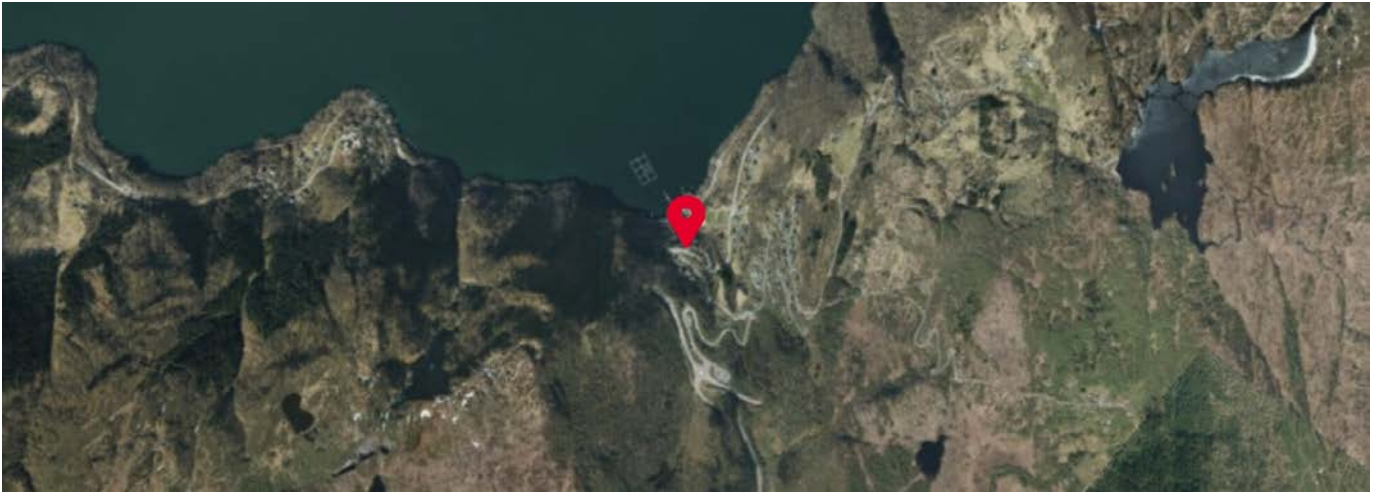
- Trengereid
- Bergen
- Norge


## Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Gamle Vaksdalsvegen 4  
5263 TRENGEREID

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Morten Christoffer Tøsdal

**Telefon:** 982 20 602  
**E-post:** morten.tosdal@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre