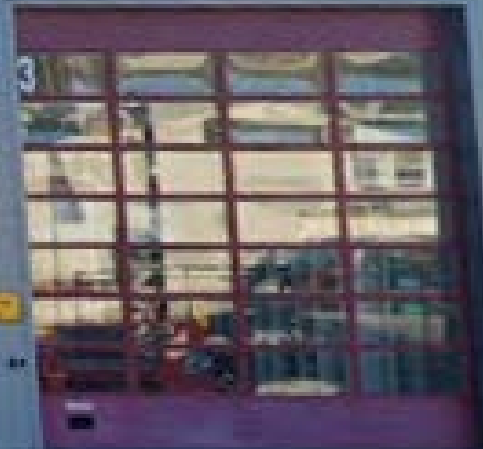
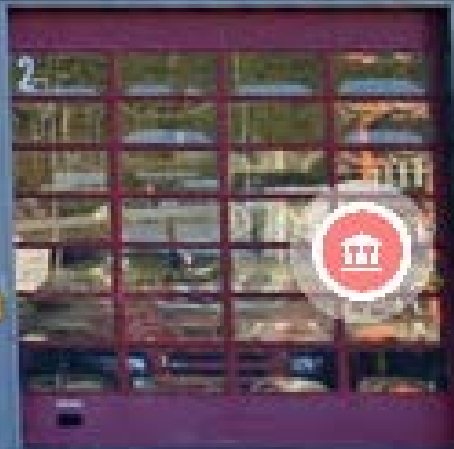


aktiv.

Brannstasjon



Vabakkjen 2, 5411 STORD

**Stord Brannstasjon - Sjelden
mulighet for utvikling og
etablering i et sentralt område like
ved Leirvik sentrum**



Salgsleder | Eiendomsmegler | Partner

Oliver Faraji

Mobil 466 27 669

E-post oliver.faraji@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum

Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 12 000 000,-
Total ink omk.: Kr 12 000 000,-
Selger: Stord Kommune

Salgsobjekt: Industri
Eierform: Eiet
Byggeår: 1984
BRA-i/BRA Total
Tomtstr.: 3101.9 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 41, bnr. 146
Gnr. 41, bnr. 170
Oppdragsnr.: 1503250363

Stord Brannstasjon - Sjelden mulighet for utvikling og etablering i et sentralt område like ved

Aktiv Eiendomsmegling v/ Oliver Faraji har gleden av å presentere Vabakkjen 2!

Eiendommen består av et større sanlegg med flere bygninger, og har et samlet bruksareal på ca. 965 m² fordelt på brannstasjon, garasje/ vaskehall, redskapshus og carporter. Tomten er på 3 101,9 m², opparbeidet og asfaltert, med gode lysforhold og romslige utearealer som gir et utvidelsespotensial.

Eiendommen ligger sentralt til i Vabakkjen, like ved Leirvik sentrum og Heiane Storsenter. Plasseringen gir direkte tilgang til E39 som tar deg til store deler av Stord, samt sørover mot Haugesund og nordover mot Bergen. Eiendommen ligger i et levende område med både næring og boliger.

Det foreligger forslag til ny reguleringsplan i området - dette kan ha betydning for eiendommen. Ta kontakt med megler for mer info.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	81
Budskjema	88

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Brannstasjon

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 399 m² 3. stk kontor. 3. stk dusjrom. 4. stk toalett m/speil og et publikumstolett. To garderober med 3stk dusjer i kvar garderobe. Dusjkabinett i en garderobe. Trimrom, gang, vestibyle, trapperom,vognhall, verksted og lager.

2. etasje

BRA-i: 200 m² Kontor, arkivrom, kantine/møterom/kjøkken, toalett, bøttekott, gang. Ventilasjonsrom og lager i loftetasje.

Garasje / Vaskehall / Lager

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 71 m² Garasje, Vaskerom og Lager.

Redskapshus og Carporter

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 295 m² Lager og oppbevaring av div. utstyr og redskap. Carport for biler og tilhengere.

Arealbeskrivelse

Brannstasjon

Bruttoareal BTA

1. etasje: 428 kvm

2. etasje: 241 kvm

Bruksareal BRA-I

1. etasje: 399 kvm 3. stk kontor. 3. stk dusjrom. 4. stk toalett m/speil og et publikumstolett. To garderober med 3stk dusjer i kvar garderobe. Dusjkabinett i en garderobe. Trimrom, gang, vestibyle, trapperom,vognhall, verksted og lager.

2. etasje: 200 kvm Kontor, arkivrom, kantine/møterom/kjøkken, toalett, bøttekott, gang. Ventilasjonsrom og lager i loftetasje.

Garasje / Vaskehall / Lager

Bruttoareal BTA

1. etasje: 81 kvm

Bruksareal BRA-I

1. etasje: 71 kvm Garasje, Vaskerom og Lager.

Redskapshus og Carporter

Bruttoareal BTA

1. etasje: 322 kvm

Bruksareal BRA-I

1. etasje: 295 kvm Lager og oppbevaring av div. utstyr og redskap. Carport for biler og tilhengere.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3101.9 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har to gårds- og bruksnummer, 41/146 og 41/170.

Tomten har påstående bygninger, tomten er planert og asfaltert og er godt opparbeidet og har et utvidelsespotensiale. Tomteområdet har gode lysforhold.

Ved større utbygningenger på tomt bør grunnundersøkelse utføres for å få en oversikt over grunnforholdene.

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i Vabakkjen, like ved Leirvik sentrum og Heiane Storsenter. Plasseringen gir direkte tilgang til E39 som tar deg til store deler av Stord, samt sørover mot Haugesund og nordover mot Bergen. Eiendommen ligger i et levende område med både næring og boliger.

Nærområdet preges av et bredt utvalg etablerte aktører innen handel, industri og tjenesteyting. I området ligger blant annet Byggmakker, Biltema, Elkjøp, Power, Montér, Mester Grønn og flere dagligvarebutikker som Coop Obs og Rema 1000. Det finnes også en rekke bilforhandlere og verksteder, samt små og mellomstore industribedrifter og kontoreiendommer. AMFI Stord ligger kun noen minutters kjøring fra eiendommen og bidrar ytterligere til området attraktive og varierte tilbud.

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Eiendommens bygningsmasse består av brannstasjon, garasje/vaskehall, redskapshus og carporter.

Bygningssakkyndig

Bjørn Nesbø

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggemåte (Brannstasjon):

- Bærende konstruksjoner:

Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i stål med søyle og dragere.

- Yttervegger:

Yttervegger av isolert bindingsverk med stålplater utvendig og malte plater innvendig.

- Etasjeskiller:

Etasjeskiller har trebjelkelag / betong element.

- Innvendig innredning:

Innvendig innredning er av lettvegger av bindingsverk / med system vegger med plater etc.

- Tilbygg (Vognhall):

Tilbygg er på én etasje med bærende konstruksjoner i stål med søyle/dragere og takstoler av stål gitterdragere.

Skillevegg mellom eldre bygg og nytt tilbygg er av leca.

Innhold

Eiendommen består av et større sanlegg med flere bygninger, og har et samlet bruksareal på ca. 965 m² fordelt på brannstasjon, garasje/vaskehall, redskapshus og carporter. Tomten er på 3 101,9 m², opparbeidet og asfaltert, med gode lysforhold og romslige utearealer som gir et utvidelsespotensial.

Brannstasjon (Hovedbygning):

Brannstasjonen, oppført i 1984 med tilbygg fra 2003, består av to etasjer og utgjør eiendommens hovedvolum. Bygget er oppført med bærende stålkonstruksjoner og isolerte yttervegger i bindingsverk med stålplater. Anlegget inneholder blant annet:

- Kontorer, arkivrom og møterom/kantine
- Trimrom og vestibyle
- Vognhall, verksted og lager
- Garderober, dusjrom og toaletter
- Tekniske rom som ventilasjonsrom og lager i loftsetasje

Totalt areal for hovedbygget er BTA 669 m² / BRA 599 m².

Garasje / vaskehall / lager:

Denne delen av bygningsmassen er oppført i 2023 og fremstår som nyere og funksjonell bruksbebyggelse. Bygget består av:

- Garasje
- Vaskehall / grovrensjøring
- Lagerrom

Arealet er BTA 81 m² / BRA 71 m², med yttervegger av sandwichelementer og pulttak tekket med stålplater.

Redskapshus og carporter:

Redskapshus og carportanlegg, oppført i 1984, ligger som en frittstående bygningsmasse på eiendommen. Området brukes til:

- Lagring og oppbevaring av utstyr og redskap
- Biloppstillingsplasser i carporter

Byggemassen har et areal på BTA 322 m² / BRA 295 m² og består av trekonstruksjoner med saltak og pulttak, samt enkel adkomst fra tomteområdet.

Vedlagt i salgsoppgaven følger det en oversikt over inventar og tilbehør som ikke vil bli værende igjen på eiendommen.

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.

Brannstasjon:

Forhold som har fått TG2:

- Yttervegg (Kontorfløy):

Stor slitasje og behov for lokale tiltak.

- Vinduer og ytterdører (Kontorfløy):

Kort gjenstående brukstid.

- Vinduer og ytterdører (Vognhall):

Ytterdører bør justeres, dørblad sveper/tar i dørterskler.

- Yttertak:

I forhold til referansenivået er taktekkingen sterkt nedslitt og har mindre skade og en vesentlig redusert funksjon.

- Toalettrom (ikke våtrom):

I forhold til referansenivået er bygningsdelen slitt og har en redusert funksjon på grunn av setningsskaden.

Forhold som har fått TG3:

- Grunn og fundamenter (Kontorfløy):

Det viser at det er svikt i selve gulvkonstruksjonen mot terreng som har ført til skjevheter i 1. og 2. etasje. Det ble opplyst ved befaring at setningsskaden i gulv ikke har stabilisert seg.

- Gulv på grunn (Kontorfløy):

Funksjonssvikt.

- Bad (Garderobeanlegg):

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser. Det er behov for strakstiltak på flere av dusjrom.

- Etasjeskillere:

Funksjonssvikt i etasjeskiller der det ble målt et avvik på 11 cm.

Redskapshus og carporter:

Forhold som har fått TG2:

- Grunn og fundamenter:

I forhold til referansenivået har fundamentet ved ytterdør en setningsskade og en redusert funksjon. Det ble ikke påvist flere setningsskader ved fundament.

- Yttervegg:

Mangelfull utførelse ved søyler.

- Vinduer og ytterdører:

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

Normal tid før maling av tredør, malt er 2 - 6 år.

Normal tid før maling av treporter, malt er 6 - 12 år.

- Takkonstruksjoner:

Saltak med sperrer på redskapshus og pulttak av trekonstruksjoner på carporter.

- Renner, nedløp og beslag:

Normalt tid for utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 – 35 år.

Forhold som har fått TG3:

- Yttertak:

Funksjonssvikt.

For øvrig beskrivelse av standard, se vedlagt tilstandsrapport.

Parkering

Eiendommen har flere biloppstillingsplasser både utvendig, i carport og i garasje.

Diverse

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

- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

I dag blir bygget oppvarmet av panelovner.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info 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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 12 000 000

Kommunale avgifter

Kr 65 507

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Det ble i 2024 fakturert på eiendommen kr. 65 507,10,- for kommunale avgifter.

Årsprognose for kommunale avgifter 2025:

- Vannabonnement (kategori 2): 13 588,96,-
- Avløpsabonnement (kategori 2): 14 328,08,-
- Sum: 27 887,04,-

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

Info eiendomsskatt

Eiendosskatt beregnes og fastsettes av kommunen.

Det er per dags dato fritak for eiendomsskatt etter som at eiendommen er eid av kommunen.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 41, bruksnummer 146 i Stord kommune. Gårdsnummer 41, bruksnummer 170 i Stord kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

- 41/146:

1984/78-1/49 03.01.1984 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4614 GNR: 41 BNR: 101

2020/146089-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1221 GNR: 41 BNR: 146

2025/605000-1/200 30.05.2025 AREALOVERFØRING

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Annet

AREAL OVERFØRT TIL : KNR: 4614 GNR: 41 BNR: 125

- 41/170:

2003/931-1/49 31.01.2003 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4614 GNR: 41 BNR: 145

2020/48055-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 1221 GNR: 41 BNR: 170

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for tilbygg og bruksendring til brannstasjon, datert 27.04.2005.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.04.2005.

Vei, vann og avløp

Adkomst: Offentlig med stikkvei inn til tomten. Kun innkjøring til tomten. Ikke trafikkert vei.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Elektrisk: Det ligger jordkabler i tomten.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av:

- Kommuneplan for Stord kommune 2010-2021

PlanID: 2090008

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Detaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

- Eldre reguleringsplan: Vabakkjen

PlanID: R003000

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Reguleringsformål 41/146: Offentlig bebyggelse

Reguleringsformål 41/170: Forretning

- Detaljregulering: Gnr/bnr 41/3 m.fl. Vabakkjen Vest

PlanID: 201504

Arealformål: Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser (Bygg og anlegg) og fortau.

Reguleringsplan varslet oppstart:

Plannavn: Ny ferjekai, infrastruktur, molo og hamn - Djupevika - gnr/bnr 39/31 mfl.

PlanID: 202503

Planstatus: Planlegging igangsatt

Det gjøres oppmerksom på at det ifbm. forprosjektet: Ny ferjekai, infrastruktur, molo og hamn - Djupevika - gnr/ bnr 39/ 31 mfl., kan bli oppført bilvei som vil kunne ha betydning/ konsekvens for eiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:

- dersom selger ikke oppfylder sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller
 - dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.
- Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og

kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

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 2 dager akseptfrist, grunnet selger er Stord Kommune og eventuelle bud må godkjennes politisk av kommunestyret. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

12 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

300 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

301 350 (Omkostninger totalt)

12 301 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen

selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

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.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglers vederlag

Når handel er kommet i stand, har oppdragstaker krav på følgende vederlag:

Provisjonen er avtalt til 1,30 % inklusiv mva.

Minimumsprovisjonen er kr 49 900 inklusiv mva.

Ansvarlig megler

Oliver Faraji

Salgsleder | Eiendomsmegler | Partner

oliver.faraji@aktiv.no

Tlf: 466 27 669

Ansvarlig megler bistås av

Oliver Faraji

Salgsleder | Eiendomsmegler | Partner

oliver.faraji@aktiv.no

Tlf: 466 27 669

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993 404 020

Strandgaten 53, 5004 Bergen

Salgsoppgavedato

02.12.2025





Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3424

Vabakken 2

5411 Stord

Gnr: 41 Bnr: 146/170



Bygningssakkyndig

Bjørn Nesbø

Rapport kode: 709050

Opprettet: 18.10.2024

Utskrift: 11.09.2025



Bjørn Nesbø Takstøkonom NTF

Foretaksnr.: 975350312

Adresse: Hagalio 15
5415 Stord

E-post: bn-stord@online.no

Telefon: 95904005





Innledning

Tilstandsrapport for bygningen og dens avgrensninger

- Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke trykgheten for alle impliserte parter.
- Tilstandsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som den bygningssakkyndige har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte.
- Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke den bygningssakkyndiges ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.
- Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

Takstrappen

Takstrappen er spesifikk for sertifiserte bygningssakkyndige.

Rollen til den bygningssakkyndige

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Den bygningssakkyndige har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgiver virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskerien Byggforvaltning februar 2017, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningene er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Rapportens struktur

- Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i Tilstandsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningdeler).
- Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P-799 (mai 2020) veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi.

Befaringen

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå. 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).
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktagninger. Stikktagninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Vabakken 2

5411 Stord

Gnr.: 41 Bnr.: 146/170

Bygningsansvarlig:

Bjørn Nesbø

Opprettet: 18.10.2024

Utskrift: 11.09.2025

Bjørn Nesbø Takstekonom NTF

Foretaksnr.: 975350312

Adresse: Hagallo 15

5415 Stord

E-post: bn-stord@online.no

Telefon: 95904005



Tilleggsundersøkelser

- Piper og ildsteder. Den bygningsfagkyndige vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. taksmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.
- Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvirenten ber om det.
- Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvirenten ber om det.

Kunden/rekvirenten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsfagkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør den bygningsfagkyndige kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Eiers egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema skal kontrolleres av den bygningsfagkyndige. Eventuelle avvik fra gitte opplysninger i egenerklæringsskjemaet og forhold den bygningsfagkyndige har registrert skal kommenteres i rapporten. Ved dødsbo eller andre forhold som egenerklæringsskjema ikke foreligger, skal dette kommenteres.

Andre uttrykk og definisjoner

Tilstandsgrad(TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.

Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.

Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.

Stikktagninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.

Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.

Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.

Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.

Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.

Fuktmålerutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Personvern

Den bygningsfagkyndige behandler enkelte personopplysninger om kunden som den bygningsfagkyndige trenger for å utarbeide rapporten.



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år. I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- manglende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser. Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales. TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler som er tildekket med snø



Bygningsssakkyndig - Bjørn Nesbø

Bygningsansvarlig

Sertifisert innen:
Verditaksering av bolig -Tilstandsanalyse av boligeiendom -
Landbrukstaksering
Skjønn
Skadetaksering av byggverk - Taksering av næringseiendom



Godkjenningsmerker / logoer



Mesterbrev

Medlem av

NITO



Konklusjon

Stord Brannstasjon

Den eldre del av bygningen har store setningsskader i gulv. Årsaken til dette er mangelfullt arbeid ved at det ikke har vært gjort undersøkt ved grunnforhold i byggegrop før bygging. Det skal alltid vært utført grunnundersøkelse før det blir igangsetter bygging på tomt noe som er vanleg praksis. Det viser at dette ikke er gjort i dette tilfelle ved at gulv har en synk på 11 cm.

Det gjøres herved oppmerksom på at det må rives store deler innvendig innredning i kontorfløy eldre del av bygningen slik at en kan sette ned peiler til fjell og støpe dragere og legge nytt dekke med armert betong eller lignende.

Det viser i følge multiconsult sin rapport at det er ført ned søyler under fundament til yttervegger. Det er noe usikkert om det er gjort på den eldre del eller om det gjelder kun vognhall.

Vabakken 2

5411 Stord

Gnr.: 41 Bnr.: 146/170

Bygningsansvarlig:

Bjørn Nesbø

Opprettet: 18.10.2024

Utskrift: 11.09.2025

Bjørn Nesbø Takstøkonom NTF

Foretaksnr.: 975350312

Adresse: Hagallo 15

5415 Stord

E-post: bn-stord@online.no

Telefon: 95904005



Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Stord kommune - Teknisk tjeneste v/
Sigurd Huglen

Rekvirent dato:

Besiktigelse

Til stede: Takstingeniør Bjørn Nesbø
Brannsjef Jan Ove Anthun.

Besiktigelsesdato: 04.09.2025

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Vabakken 2, 5411 Stord

Kommunnr: 4614

Kommune: Stord

Gnr	Bnr
41	146/170

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Stord kommune - Teknisk tjeneste v/Sigurd Huglen

Dokumentkontroll

Blandt annet eiers egenerklæringsskjema. Registrerte avvik fra eiers egenerklæringsskjema kommenteres

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
ambita	18.10.2024	
Oppdaterte teninger	30.01.2019/16.08.2019	
Kart over ledningsnettet på tomt, vann og avløpssystem	11.10.2024	
Elektriske - Jordkaler på tomt		
Reguleringsplan	01.08.1980	
Norkart AS	10.10.2024	
Egenerklæring	2310.2024	

Vabakken 2

5411 Stord

Gnr.: 41 Bnr.: 146/170

Bygningsansvarlig:

Bjørn Nesbø

Opprettet: 18.10.2024

Utskrift: 11.09.2025

Bjørn Nesbø Takstøkonom NTF

Foretaksnr.: 975350312

Adresse: Hagallo 15

5415 Stord

E-post: bn-stord@online.no

Telefon: 95904005



Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²):	3 428,5
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	ambita

Tomtebeskrivelse

Tomten har påstående bygninger, tomten er planert og asfaltert og er godt opparbeidet og har et stort utvidelsespotensiale. Tomteområdet har gode lysforhold.

Ved større utbygningenger på tomt bør grunnundersøkelse utføres for å få en oversikt over grunnforholdene.

Adkomst: Offentlig med stikkvei inn til tomten. Kun innkjøring til tomten. Ikke trafikkert vei.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Store setningsskader i gulv, synk i gulv på ca 11 cm,

Dette gjelder eldre kontorfløy:

Det kan tyde på at det ikke har vært gjennomført grunnundersøkelse i grunn på kontorfløy i den eldre byggemassen. Undersøkelsen skal gi dybde til fjell, lagtykkelse på forekomster av grus, sand, silt eller leire og tallfeste de ulike lagenes byggetekniske egenskaper.

Før du setter i gang med et byggeprosjekt, er det viktig å forstå hvorfor grunnforholdene på tomten kan være avgjørende for prosjektets som gir et godt resultat.

Vabakken 2

5411 Stord

Gnr.: 41 Bnr.: 146/170

Bygningsansvarlig:

Bjørn Nesbø

Opprettet: 18.10.2024

Utskrift: 11.09.2025

Bjørn Nesbø Takstekonom NTF

Foretaksnr.: 975350312

Adresse: Hagallo 15

5415 Stord

E-post: bn-stord@online.no

Telefon: 95904005



Bygninger på eiendommen

Stord Brannstasjon

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1984	2003	Vognhall



Kommentar til bygning

Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i stål med søyle og dragere. Yttervegger av isolert bindingsverk med stålplater utvendig og malte plater innvendig. Etasjeskiller har trebjelkelag / betong element. Innvendig innredning er av lettvegger av bindingsverk / med system vegger med plater etc. Bygningen er oppført med 2 etasjer. Tilbygg er på en etasje med bærende konstruksjoner i stål med søyle/ dragere og takstoler av stål gitterdragere. Skillevegg mellom eldre bygg og nytt tilbygg er av leca.

Vabakken 2

5411 Stord

Gnr.: 41 Bnr.: 146/170

Bygningsansvarlig:

Bjørn Nesbø

Opprettet: 18.10.2024

Utskrift: 11.09.2025

Bjørn Nesbø Takstekonom NTF

Foretaksnr.: 975350312

Adresse: Hagallo 15

5415 Stord

E-post: bn-stord@online.no

Telefon: 95904005



Garasje / vaskehall

Byggeår

2023



Kommentar til bygning

Garasje, grov rengjøring / vaskehall / lager etc.

Redskapshus og Carporter

Byggeår

1984



Kommentar til bygning

Tilbygget redskapshus og carporter - trebygninger.

Vabakken 2

5411 Stord

Gnr.: 41 Bnr.: 146/170

Bygningsansvarlig:

Bjørn Nesbø

Opprettet: 18.10.2024

Utskrift: 11.09.2025

Bjørn Nesbø Takstekonom NTF

Foretaksnr.: 975350312

Adresse: Hagallo 15

5415 Stord

E-post: bn-stord@online.no

Telefon: 95904005



Arealopplysninger - NS3940:2012 for Næringsbygg

Stord Brannstasjon

Arealskjema

Etasje	BTA (m ²)	BRA (m ²)
1. etasje	428	399
2. etasje	241	200
Sum:	669	599

Romfordeling - BRA

Etasje	Romtype
1. etasje	3. stk kontor. 3. stk dusjrom. 4. stk toalett m/speil og et publikumstoalett. To garderober med 3 stk dusjer i kvar garderobe. Dusjkabinett i en garderobe. Trimrom, gang, vestibyle, trapperom, vognhall, verksted, lager.
2. etasje	Kontor, arkivrom, kantine/møterom/kjøkken, toalett, bøttekott, gang. Ventilasjonsrom og lager i loftetasje.

Garasje / Vaskehall / Lager

Arealskjema

Etasje	BTA (m ²)	BRA (m ²)
1. etasje	81	71

Romfordeling - BRA

Etasje	Romtype
1. etasje	Garasje, Vaskerom, Lager.

Redskapshus og Carporter

Arealskjema

Etasje	BTA (m ²)	BRA (m ²)
1. etasje	322	295

Romfordeling - BRA

Etasje	Romtype
1. etasje	Lager og oppbevaring av div. utstyr og redskap. Carport for biler og tilhengere.

Sum areal alle bygninger

Bygning	BTA (m ²)	BRA (m ²)
Stord Brannstasjon	669	599
Garasje / Vaskehall / Lager	81	71
Redskapshus og Carporter	322	295
Sum:	1 072	965



Bygningsbeskrivelse

Stord Brannstasjon

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vurdere fallforhold ut fra bygningen, støttemurer. Plassering og alder på utvendige tanker og stikkledninger.

Beskrivelse

Fall fra grunnmur på terreng bør være minimum 1: 50 i en avstand fra grunnmur på ca 3.0 meter.

Tiltak / Konsekvens

I forhold til referansenivået på terreng er det ikke påvist avvik.

Levetider

Normal levetid for utvendig stoppekran 25 – 75 år.

Grunn og fundamenter Kontorfløy

Det foretas kun visuell vurdering av byggegrunn og fundamenter. Grunnundersøkelse ikke foretatt. Visuelle observasjoner av sprekker og setninger bemerkes.

Beskrivelse

I følge rapport fra Multiconsult er det ført ned søyler som er bærende konstruksjon for yttervegger og ringmur av betong. Det er usikkert om dette gjelder kontorfløy.

Vurdering / Avvik

TG 3

Det viser at det er svikt i selve gulvkonstruksjonen mot terreng som har ført til skjevheter i 1. og 2. etasje. Det ble opplyst ved befaring at setningsskaden i gulv ikke har stabilisert seg.

Tiltak / Konsekvens

Det kan oppstå skade på rør og avløpssystem som ligger i gulvkonstruksjonen.

Vabakken 2

5411 Stord

Gnr.: 41 Bnr.: 146/170

Bygningsansvarlig:

Bjørn Nesbø

Opprettet: 18.10.2024

Utskrift: 11.09.2025

Bjørn Nesbø Takstøkonom NTF

Foretaksnr.: 975350312

Adresse: Hagallo 15

5415 Stord

E-post: bn-stord@online.no

Telefon: 95904005



Grunn og fundamenter Vognhall

Det foretas kun visuell vurdering av byggegrunn og fundamenter. Grunnundersøkelse ikke foretatt. Visuelle observasjoner av sprekker og setninger bemerkes.

Beskrivelse

I følge rapport fra Multiconsult er det ført ned søyler som er bærende konstruksjon for yttervegger og ringmur av betong.

Vurdering / Avvik

TG 1

Det ble påvist mindre riss i fundament sett fra utsiden der fundament er synleg, her ble det ikke påvist setningskader.

Drenering

Fuktsikring / drenering av grunnmur vurderes . Aldringssvekkelse av dreneringsrør vurderes. Det utføres visuelle observasjoner.

Beskrivelse

Drensledninger er svært forskjellige, her kan for eksempel nevnes, plast, tegl og sementrør. Hva som er brukt her er ukjent.

Vurdering / Avvik

Det ble indikert stedvis fuktighet i gulv der gulv har gulvbelegg.

Levetider

Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år

Yttervegg Kontorfløy

Konstruksjon og fasader kontrolleres. Stikkprøver i treverk. Puss, fuger og drensspalter kontrolleres på vegger oppført av mur, betong og teglstein. Vurderinger av fasadene foretas fra bakkenivå.

Beskrivelse

Yttervegger på eldre del er stålsøyler, dragere og isolert bindingsverk med innvendige plater og med utvendige ferdigbehandlet halvblanke overflatefinish på stålplater.

Vurdering / Avvik

TG 2

Tiltak / Konsekvens

Stor slitasje og behov for lokale tiltak.

Levetider

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

Normal tid før malning av stålplater, forsinket (for eksempel bølgeblikk), malt er 6 - 15 år.

Normal tid før reparasjon av stålplater, forsinket og plastbelagt eller lakkert er 8 - 16 år.

Vabakken 2

5411 Stord

Gnr.: 41 Bnr.: 146/170

Bygningsansvarlig:

Bjørn Nesbø

Opprettet: 18.10.2024

Utskrift: 11.09.2025

Bjørn Nesbø Takstekonom NTF

Foretaksnr.: 975350312

Adresse: Hagallo 15

5415 Stord

E-post: bn-stord@online.no

Telefon: 95904005



Bilder



Yttervegg Vognhall

Konstruksjon og fasader kontrolleres. Stikkprøver i treverk. Puss, fuger og drensspalter kontrolleres på vegger oppført av mur, betong og teglstein. Vurderinger av fasadene foretas fra bakkenivå.

Beskrivelse

Yttervegger av stålsøyler og dragere på tilbygg med sandwichelementer med halvblank overflatefinish på utsiden og innsiden.

Vurdering / Avvik

TG 1

Levetider

Normal tid før reparasjon av stålplater, forsinket og plastbelagt eller lakkert er 8 - 16 år.

Vinduer og ytterdører Kontorfløy

Det utføres visuelle undersøkelser. Stikkprøver med hensyn til råteskader. Tilfeldig valgte vinduer og ytterdører kontrolleres ifm. åpne- og lukkemekanismer.

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass i kontorfløy i eldre del av bygningen.

Vurdering / Avvik

TG 2

Kort gjenstående brukstid.

Tiltak / Konsekvens

Sterk slitasje og behov utskiftninger.

Vabakken 2

5411 Stord

Gnr.: 41 Bnr.: 146/170

Bygningsansvarlig:

Bjørn Nesbø

Opprettet: 18.10.2024

Utskrift: 11.09.2025

Bjørn Nesbø Takstekonom NTF

Foretaksnr.: 975350312

Adresse: Hagallo 15

5415 Stord

E-post: bn-stord@online.no

Telefon: 95904005

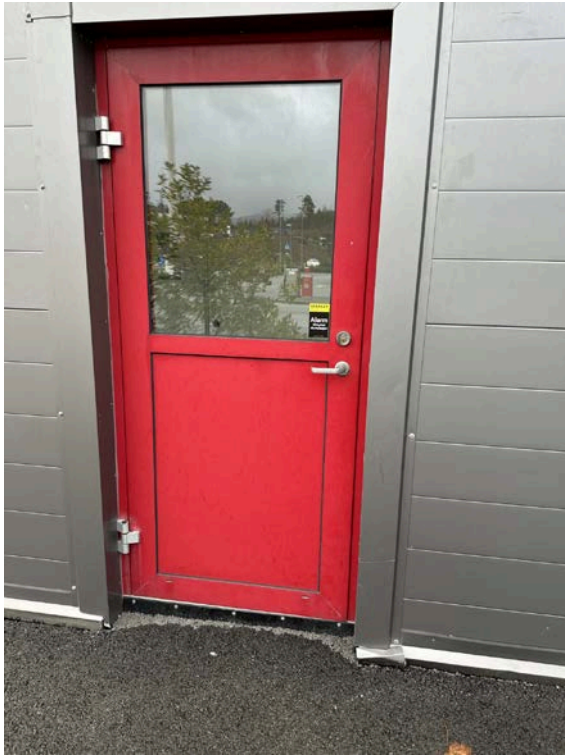


Levetider

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

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

Bilder



Vinduer og ytterdører Vognhall

Det utføres visuelle undersøkelser. Stikkprøver med hensyn til råteskader. Tilfeldig valgte vinduer og ytterdører kontrolleres ifm. åpne- og lukkemekanismer.

Beskrivelse

Aluminiums ytterdører m/glass. Vinduer med 2 - lags isolerglass med aluminiums karmen.

Vurdering / Avvik

TG 2

Tiltak / Konsekvens

TG 2 - Ytterdører bør justeres, dørblad sveper/tar i dørterskler.

Vabakken 2

5411 Stord

Gnr.: 41 Bnr.: 146/170

Bygningsansvarlig:

Bjørn Nesbø

Opprettet: 18.10.2024

Utskrift: 11.09.2025

Bjørn Nesbø Takstekonom NTF

Foretaksnr.: 975350312

Adresse: Hagallo 15

5415 Stord

E-post: bn-stord@online.no

Telefon: 95904005



Levetider

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

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

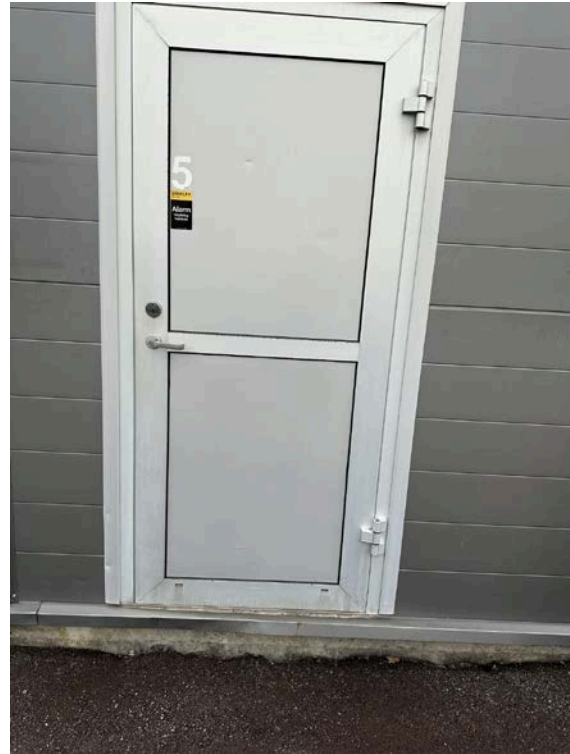
Normal tid før oljing av tredør, oljet er 1 - 4 år.

Normal tid før utskifting av malte treporter, stål- og aluminiumsporter er 10 - 20 år

Bilder



Ytterdør til hovedinngang.



Ytterdør til vognhall

Takkonstruksjon

Vurdere dimensjonering, isolering, og ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og tre skadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktaginger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Beskrivelse

Stålkonstruksjoner (Q dekke) stålplater

Vurdering / Avvik

TG 1

Vabakken 2

5411 Stord

Gnr.: 41 Bnr.: 146/170

Bygningsansvarlig:

Bjørn Nesbø

Opprettet: 18.10.2024

Utskrift: 11.09.2025

Bjørn Nesbø Takstekonom NTF

Foretaksnr.: 975350312

Adresse: Hagallo 15

5415 Stord

E-post: bn-stord@online.no

Telefon: 95904005



Tiltak / Konsekvens

I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

Yttertak

Beskrive type taktekkning. Visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

Beskrivelse

Saltak med svakt fall, isolert med isolasjonsplater, tekket med Icopal Polar PMA 250 eller tilsvarende.

Vurdering / Avvik

TG 2

Tiltak / Konsekvens

I forhold til referansenivået er taktekkingen sterkt nedslitt og har mindre skade og en vesentlig redusert funksjon.

Levetider

Normal levetid for papptekking er 10 til 30 år.

Renner, nedløp og beslag

Beskriv materialvalg på renner, nedløp og beslag. Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skader, rust m. m.

Beskrivelse

Stål takrenner og nedløpsrør

Vurdering / Avvik

TG 1

Levetider

Normalt tid for utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 – 35 år.

Vabakken 2

5411 Stord

Gnr.: 41 Bnr.: 146/170

Bygningsansvarlig:

Bjørn Nesbø

Opprettet: 18.10.2024

Utskrift: 11.09.2025

Bjørn Nesbø Takstekonom NTF

Foretaksnr.: 975350312

Adresse: Hagallo 15

5415 Stord

E-post: bn-stord@online.no

Telefon: 95904005



Gulv på grunn Kontorfløy

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Beskrivelse

I eldre del av bygningen i 1. etasje og 2. etasje er det store skjevheter i gulv. Det er foretatt en stikk kontroll i 2. etasje der det ble påvist en helling på gulv på ca 11 cm. Våtrommene ble ikke kontrollert men det ble opplyst at vann rente mot inngangsdør fra sluker i dusjrom.

Det viser at det er svikt i selve gulvkonstruksjonen mot terreng som har ført til skjevheter i 1. og 2. etasje.

Vurdering / Avvik

TG 3

Funksjonssvikt.

Tiltak / Konsekvens

Det er stor svikt i gulv som har ført til at gulv i 1. etasje og i 2. etasje har et stort avvik med svikt i gulv på ca 11 cm. Dette fører til at dører og gulv i dusjrom har stort avvik.

Gulv på grunn Vognhall

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Beskrivelse

Gulv antas å ligge på ca 30 cm kult/drensmasser med magerbetong, isolert med 10 - 15 cm skumplast 30 kg/m³, 0,2 mm plastfolie og 10 - 15 cm påstøp i vognhall. Her ble det påvist stedvis svinnriss i gulv samt helling på gulv mot kontorfløy, hellingen var ca 3 cm på en lengde på ca 7 m.

Vurdering / Avvik

TG 1

I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.



Bad Garderobeanlegg

Fuktmåling og visuelle undersøkelse legges til grunn for vurderingen. Vurdering av potensielle fuktskader i gulv og vegger. I samme boenhet undersøkes også tilstøtende rom og rom i etasjen under våtrom. Vurder og beskriv ventilasjon i rommet. Lett tilgjengelige sluk undersøkes og beskrives. Beskriv og vurder innredning (innredning blir ikke flyttet på).

Beskrivelse

Den eldre del av byggmassen har setningsskader i gulv. Denne del inneholder kontorer, arkivrom, kantine / møterom, trimrom.

4. garderobes 3. dusjrom, bøttekott, gang, vestibyle.

Vurdering / Avvik

TG 3

Aktuell byggeforskrifter er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normalt bruk etter dagens krav. Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsonen, sluk m.m. må dokumenteres. Bad er i bruk i dag og fungerer til dagens bruk men har en alder som gjør at bad/må saneres. Dette på grunna at byggeforskrifter fra før 1997 og ingen dokumentasjon.

Bad er i bruk i dag og fungerer til dagens bruk men har en alder som gjør at bad/må saneres. Dusjrom har generelt store skjevheter på grunn av setningsskade i gulv.

Tiltak / Konsekvens

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser. Det er behov for strakstiltak på flere av dusjrom.

Levetider

Normal tid for utskifting av vinylbelegg er 15 – 25 år.

Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 – 35 år.

Normal levetid for vannklosett 25 – 75 år.

Normal levetid for utstyr i klosettsisterne 15 – 30 år

Normal levetid for plastsluk 25 – 75 år.

Normal levetid for kobberør 25 – 100 år.

Normal levetid for PVC 25 – 50 år.

Vabakken 2

5411 Stord

Gnr.: 41 Bnr.: 146/170

Bygningsansvarlig:
Bjørn Nesbø
Opprettet: 18.10.2024
Utskrift: 11.09.2025

Bjørn Nesbø Takstekonom NTF
Foretaksnr.: 975350312
Adresse: Hagallo 15
5415 Stord
E-post: bn-stord@online.no
Telefon: 95904005



Bilder



Toalettrom (ikke våtrom)

Ventilasjon på rommet kommenteres. Innredninger beskrives og vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Publikumstolett 1 stk. og 4 stk. toaletter ved garderobes.

Vurdering / Avvik

TG 2

I forhold til referansenivået er bygningsdelen slitt og har en redusert funksjon på grunn av setningskaden.

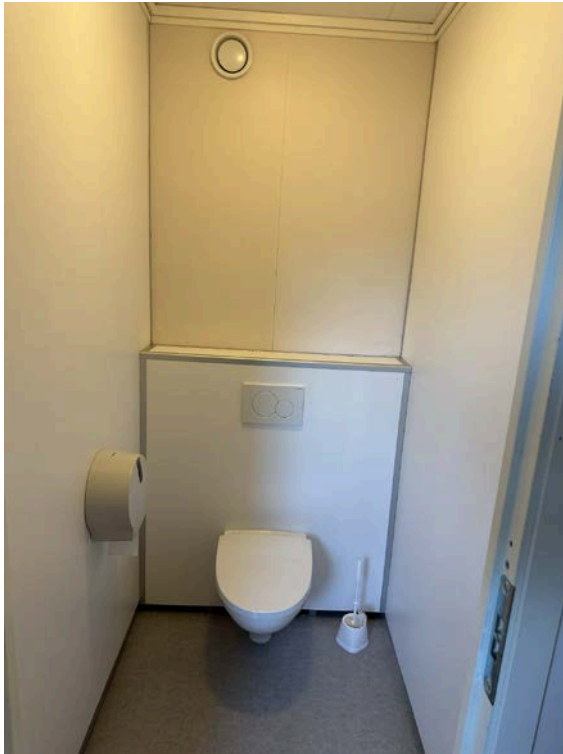
Levetider

Normal levetid for vannklosett 25 – 75 år.

Normal levetid for utstyr i klosettsystemer 15 – 30 år



Bilder



Kjøkken

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Malt kjøkkeninnredning med hvitevarer m/avtrekk med kanal gjennom yttervegg.

Vurdering / Avvik

TG 1

Normal bruksslitasje,

Levetider

Normal levetid for oppvaskmaskin 10 – 15 år.

Normal levetid for gummislanger til vaske- og oppvaskmaskin 10 – 15 år.

Normal levetid for servantamatur 15 – 25 år.

Vabakken 2

5411 Stord

Gnr.: 41 Bnr.: 146/170

Bygningsansvarlig:

Bjørn Nesbø

Opprettet: 18.10.2024

Utskrift: 11.09.2025

Bjørn Nesbø Takstekonom NTF

Foretaksnr.: 975350312

Adresse: Hagallo 15

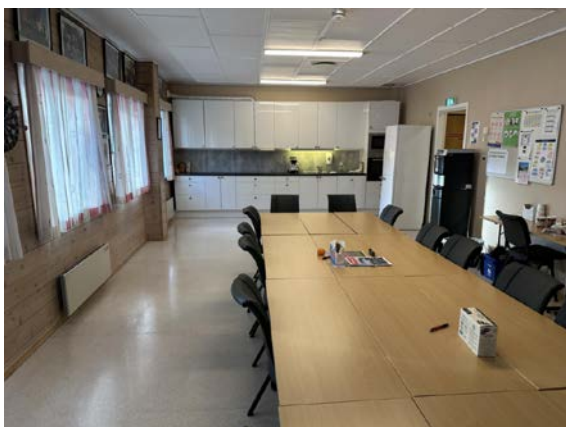
5415 Stord

E-post: bn-stord@online.no

Telefon: 95904005



Bilder



Kjøkken / kantine.



Kantine

Innvendige overflater

Visuell observasjon av rom som ikke er beskrevet tidligere. Det beskrives kun overflater som har skader, feil eller avvik.

Beskrivelse

Gulvbelegg og epoksy overflate i vognhall. Malte veggplater gips/glassfiberstrie, baderomspanel i våtrom. Himlinger: Systemhimlinger/ akustiske produkter, panel, Q - dekke og malte paneltakplater.

Vurdering / Avvik

TG 1

Normal bruksslitasje,

Etasjeskillere

Skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik vurderes og beskrives.

Beskrivelse

Etasjeskillere er utført med trebjelkelag / betong element.

Vurdering / Avvik

TG 3

Funksjonssvikt i etasjeskiller der det ble målt et avvik på 11 cm.

Levetider

Normal tid for utskifting av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 – 80 år.

Normal tid for utskifting av vinylbelegg er 15 – 25 år.

Normal tid for utskifting av teppebelegg, nålefilter er 8 – 17 år.

Vabakken 2

5411 Stord

Gnr.: 41 Bnr.: 146/170

Bygningsansvarlig:

Bjørn Nesbø

Opprettet: 18.10.2024

Utskrift: 11.09.2025

Bjørn Nesbø Takstekonom NTF

Foretaksnr.: 975350312

Adresse: Hagallo 15

5415 Stord

E-post: bn-stord@online.no

Telefon: 95904005



Innvendige trapper

Visuell observasjon spesielt i forhold til lysåpninger i trapp/rekkverk. Håndløper og rekkverkshøyder er også vurdert. Barnesikring vurderes.

Beskrivelse

Det er to trapper opp til 2. etasje. En fra vestibyle og en trapp fra entre ved trimrom. Furu trapp med åpen løsning til 2. etasje fra vestibyle. Futrutrapp med lukket løsning fra entre ved trimrom.

Vurdering / Avvik

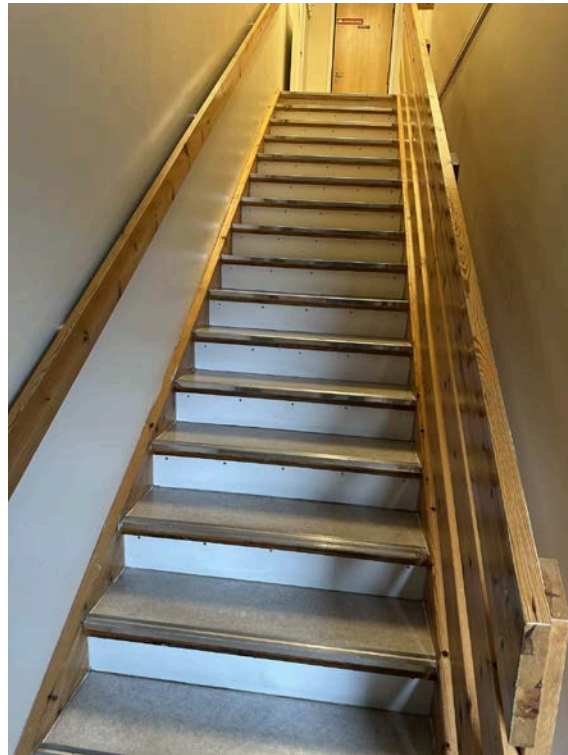
TG 1

Normal bruksslitasje,

Bilder



Trapp i vestibyle



Trapp fra entre ved trimrom

Oppvarming

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner. Ventilasjonsanlegg med balansert luft

Vabakken 2

5411 Stord

Gnr.: 41 Bnr.: 146/170

Bygningsansvarlig:

Bjørn Nesbø

Opprettet: 18.10.2024

Utskrift: 11.09.2025

Bjørn Nesbø Takstekonom NTF

Foretaksnr.: 975350312

Adresse: Hagallo 15

5415 Stord

E-post: bn-stord@online.no

Telefon: 95904005



Tiltak / Konsekvens

I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

Elektrisk anlegg

Beskriv om den bygningssakyndige har elektrofaglig kompetanse eller ikke. Plassering av sikringsskap. Automat- eller skrusikringer. Antall kurser. Åpent eller skjult ledningsnett. Beskrive åpenbare feil, mangler og/eller avvik.

Beskrivelse

Generelt om elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er ikke vurdert / kontrollert av undertegnede. Det kreves autorisasjon og spisskompetanse som ikke innehas.

På generelt grunnlag anbefales det bestilt / utført en Elsjekk fra uhildet eltakstmann for å kontrollere anlegget i forhold til gjeldende forskrifter for da seksjon 1 ble bygget. Dette gjelder spesielt for bygg eldre enn 25 – 30 år.

Samsvarserklæring på elektro arbeider utført etter 1.juli 1999 må fremskaffes. Samsvarserklæring er et offentligrettslig krav etter denne dato og er derfor et viktig dokument.

El sjekk

Det anbefales at det blir utført en Elsjekk fra uhildet eltakstmann for å kontrollere anlegget i forhold til gjeldende forskrifter fra den tidsperioden bygningen ble bygget.

Vabakken 2

5411 Stord

Gnr.: 41 Bnr.: 146/170

Bygningsansvarlig:

Bjørn Nesbø

Opprettet: 18.10.2024

Utskrift: 11.09.2025

Bjørn Nesbø Takstekonom NTF

Foretaksnr.: 975350312

Adresse: Hagallo 15

5415 Stord

E-post: bn-stord@online.no

Telefon: 95904005



Bilder



VVS-anlegg

Vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenseltank vurderes. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca 300 l, Plast avløpsrør og vannledning av kobberør.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpssystem via private stikkledninger.



Tiltak / Konsekvens

Generelt om VVB.

Det er svært begrensede muligheter til å vurdere den nøyaktige tilstanden på VVB. Det krever spesialutstyr og spisskompetanse og nærværende besiktigelsesrapport har ikke tatt mål av seg til å bringe kunnskap om dette forholdet. Imidlertid er alder på en VVB en god indikator. Fabrikår vil normalt være vurderingskriterium for forventet levetid.

Generelt vil VVB som er eldre enn 10 år ha en høyst usikker levetid. Variasjonene er imidlertid mange.

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Utvendig stoppekran er ikke påvist.

Innvendig stoppekran er i garderobe og er ikke aktivt prøvd da det erfaringsmessig kan oppstå lekkasjer i koblinger eller pakninger som sjelden eller aldri brukes. Før en ev. avhending av seksjon 1. anbefales derfor dette sjekket, samt at utvendig stoppekran bør søkes påvist /sjekket. Slitasje på armaturer kommenteres ikke.

Det er positivt at det er benyttet kobber i vannledninger. Bruk av galvaniserte rør har blant annet den ulempen at de "gror igjen".

Noe som allikevel kan komme uventet og plutselig er at vanntrykk kan endres på grunn av tilfeldige forhold som eksempelvis kan være avleiringer i rør som løsner og tetter både anborringsklave og spring / armaturer. Dette inngår uansett under normalt og forventet vedlikehold.

Kobberrør.

På observerte steder ble det påvist brukt kobber i vannrørene. Dette er et godt egnet materiale for bruk i vannrør. Betydelig lengre levetid enn for galvaniserte vannrør.

Levetider

Normal levetid for tynnveggene kobber 20 – 75 år.

Normal levetid for haldharde kobber rør 25 – 75 år.

Vabakken 2

5411 Stord

Gnr.: 41 Bnr.: 146/170

Bygningsansvarlig:

Bjørn Nesbø

Opprettet: 18.10.2024

Utskrift: 11.09.2025

Bjørn Nesbø Takstekonom NTF

Foretaksnr.: 975350312

Adresse: Hagallo 15

5415 Stord

E-post: bn-stord@online.no

Telefon: 95904005



Bilder



Ventilasjon-anlegg

Beskrive anlegget. Vurdering av kapasitet, alder og tilstand.

Beskrivelse

Det er installert et nytt ventilasjonsanlegg i kontorfløy i tillegg til eksisterende anlegg i den senere tid.

Tiltak / Konsekvens

Normal bruksslitasje,

Vabakken 2

5411 Stord

Gnr.: 41 Bnr.: 146/170

Bygningsansvarlig:

Bjørn Nesbø

Opprettet: 18.10.2024

Utskrift: 11.09.2025

Bjørn Nesbø Takstekonom NTF

Foretaksnr.: 975350312

Adresse: Hagallo 15

5415 Stord

E-post: bn-stord@online.no

Telefon: 95904005



Bilder



Branntekniske forhold

Vurdere rømningsvei, brannceller, slukkeutstyr osv. Etterspør dokumentasjon.

Beskrivelse

Brannalarmsystem og tyverialarm.

Vabakken 2

5411 Stord

Gnr.: 41 Bnr.: 146/170

Bygningsansvarlig:

Bjørn Nesbø

Opprettet: 18.10.2024

Utskrift: 11.09.2025

Bjørn Nesbø Takstøkonom NTF

Foretaksnr.: 975350312

Adresse: Hagallo 15

5415 Stord

E-post: bn-stord@online.no

Telefon: 95904005



Tiltak / Konsekvens

Det branntekniske anlegget er tilfredsstillende og iht. gjeldende regelverk.

Garasje / vaskehall

Grunn og fundamenter

Det foretas kun visuell vurdering av byggegrunn og fundamenter. Grunnundersøkelse ikke foretatt. Visuelle observasjoner av sprekker og setninger bemerkes.

Beskrivelse

Det antas at fundament er støpt på morenemasser og steinmasser.

Vurdering / Avvik

TG 1

Drenering

Fuktsikring / drenering av grunnmur vurderes. Aldringssvekkelse av dreneringsrør vurderes. Det utføres visuelle observasjoner.

Beskrivelse

Drensledninger er svært forskjellige, her kan for eksempel nevnes, plast, tegl og sementrør. Hva som er brukt her er ukjent.

Vurdering / Avvik

TG 1

Levetider

Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år

Yttervegg

Konstruksjon og fasader kontrolleres. Stikkprøver i treverk. Puss, fuger og drensspalter kontrolleres på vegger oppført av mur, betong og teglstein. Vurderinger av fasadene foretas fra bakkenivå.

Beskrivelse

Yttervegger av sandwichelementer med halvblank overflatefinish og betong.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vabakken 2

5411 Stord

Gnr.: 41 Bnr.: 146/170

Bygningsansvarlig:

Bjørn Nesbø

Opprettet: 18.10.2024

Utskrift: 11.09.2025

Bjørn Nesbø Takstøkonom NTF

Foretaksnr.: 975350312

Adresse: Hagallo 15

5415 Stord

E-post: bn-stord@online.no

Telefon: 95904005



Levetider

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

Normal tid før reparasjon av stålplater, forsinket og plastbelagt eller lakkert er 8 - 16 år.

Vinduer og ytterdører

Det utføres visuelle undersøkelser. Stikkprøver med hensyn til råteskader. Tilfeldig valgte vinduer og ytterdører kontrolleres ifm. åpne- og lukkemekanismer.

Beskrivelse

To leddporter m/glass og tre ytterdører i aluminium.

Vurdering / Avvik

TG 1

Levetider

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

Normal tid før utskifting av malte treporter, stål- og aluminiumsporter er 10 - 20 år

Takkonstruksjon

Vurdere dimensjonering, isolering, og ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og tre skadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktaginger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Beskrivelse

Pulttak av trekonstruksjoner.

Vurdering / Avvik

TG 1

Yttertak

Beskrive type taktekkning. Visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

Beskrivelse

Tekket med profilerte stålplater

Vurdering / Avvik

TG 1

Vabakken 2

5411 Stord

Gnr.: 41 Bnr.: 146/170

Bygningsansvarlig:

Bjørn Nesbø

Opprettet: 18.10.2024

Utskrift: 11.09.2025

Bjørn Nesbø Takstøkonom NTF

Foretaksnr.: 975350312

Adresse: Hagallo 15

5415 Stord

E-post: bn-stord@online.no

Telefon: 95904005



Levetider

Normal levetid for plastbelagte stålplater er 10 til 45 år.

Renner, nedløp og beslag

Beskriv materialvalg på renner, nedløp og beslag. Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skader, rust m. m.

Beskrivelse

Stål takrenner og nedløpsrør

Vurdering / Avvik

TG 1

Levetider

Normalt tid for utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 – 35 år.

Gulv på grunn

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Beskrivelse

Betonggulv på grunn som ligger på ca 30 cm kult/drensmasser.

Vurdering / Avvik

TG 1

VVS-anlegg

Vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank vurderes. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Beskrivelse

Varmtvannsbereder. Plast avløpsrør og vannledning av kobberør.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpssystem via private stikkledninger.

Vabakken 2

5411 Stord

Gnr.: 41 Bnr.: 146/170

Bygningsansvarlig:

Bjørn Nesbø

Opprettet: 18.10.2024

Utskrift: 11.09.2025

Bjørn Nesbø Takstekonom NTF

Foretaksnr.: 975350312

Adresse: Hagallo 15

5415 Stord

E-post: bn-stord@online.no

Telefon: 95904005



Levetider

Normal levetid for tynnveggene kobber 20 – 75 år.

Normal levetid for PEX rør 25 – 75 år.

Normal levetid for kuleventil 20 – 50 år.

Normal levetid for varmvannsbereeder kobber/stål 10 – 20 år.

Redskapshus og Carporter

Grunn og fundamenter

Det foretas kun visuell vurdering av byggegrunn og fundamenter. Grunnundersøkelse ikke foretatt. Visuelle observasjoner av sprekker og setninger bemerkes.

Beskrivelse

Det antas at fundament er støpt på morenemasser og steinmasser.

Vurdering / Avvik

TG 2

I forhold til referansenivået har fundamentet ved ytterdør en setningsskade og en redusert funksjon. Det ble ikke påvist flere setningsskader ved fundament.

Bilder



Setningsskade i fundament.



Her viser setningsskaden ved dør.

Vabakken 2

5411 Stord

Gnr.: 41 Bnr.: 146/170

Bygningsansvarlig:

Bjørn Nesbø

Opprettet: 18.10.2024

Utskrift: 11.09.2025

Bjørn Nesbø Takstøkonom NTF

Foretaksnr.: 975350312

Adresse: Hagallo 15

5415 Stord

E-post: bn-stord@online.no

Telefon: 95904005



Drenering

Fuktsikring / drenering av grunnmur vurderes . Aldringssvekkelse av dreneringsrør vurderes. Det utføres visuelle observasjoner.

Beskrivelse

Drensledninger er svært forskjellige, her kan for eksempel nevnes, plast, tegl og sementrør. Hva som er brukt her er ukjent.

Vurdering / Avvik

TG 1

Levetider

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

Yttervegg

Konstruksjon og fasader kontrolleres. Stikkprøver i treverk. Puss, fuger og drensplanter kontrolleres på vegger oppført av mur, betong og teglstein. Vurderinger av fasadene foretas fra bakkenivå.

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk med utvendig trekledning.

Vurdering / Avvik

TG 2

Mangelfull utførelse ved søyler.

Levetider

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

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Vabakken 2

5411 Stord

Gnr.: 41 Bnr.: 146/170

Bygningsansvarlig:

Bjørn Nesbø

Opprettet: 18.10.2024

Utskrift: 11.09.2025

Bjørn Nesbø Takstekonom NTF

Foretaksnr.: 975350312

Adresse: Hagallo 15

5415 Stord

E-post: bn-stord@online.no

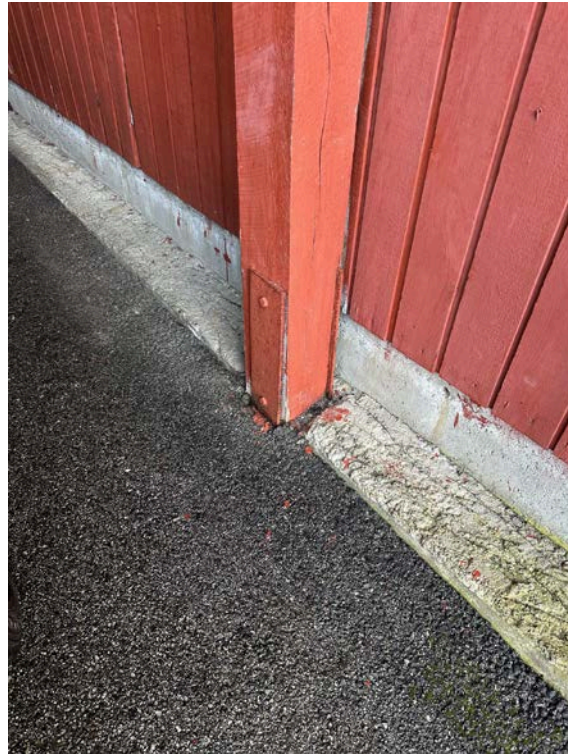
Telefon: 95904005



Bilder



Mangelfull utførelse der treverk går ned til terreng. Mangler søylesko eller tilsvarende.



Mangelfull utførelse der treverk går ned til terreng. Mangler søylesko eller tilsvarende.



Mangelfull utførelse der treverk går ned til betong. Her mangler det papp mellom treverk og betong. Dette går igjen på alle søyler.



Redskapshus.

Vabakken 2

5411 Stord

Gnr.: 41 Bnr.: 146/170

Bygningsansvarlig:

Bjørn Nesbø

Opprettet: 18.10.2024

Utskrift: 11.09.2025

Bjørn Nesbø Takstekonom NTF

Foretaksnr.: 975350312

Adresse: Hagallo 15

5415 Stord

E-post: bn-stord@online.no

Telefon: 95904005



Vinduer og ytterdører

Det utføres visuelle undersøkelse. Stikkprøver med hensyn til råteskader. Tilfeldig valgte vinduer og ytterdører kontrolleres ifm. åpne- og lukkemekanismer.

Beskrivelse

Malt skyvedør i redskapshus. Mal ytterdør i vegg inn mot parkeringsplass.

Vurdering / Avvik

TG 2

Levetider

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

Normal tid før maling av tredør, malt er 2 - 6 år.

Normal tid før maling av treporter, malt er 6 - 12 år.

Bilder



Malt ytterdør inn til parkeringsplass



Skyvedør i redskapshus

Vabakken 2

5411 Stord

Gnr.: 41 Bnr.: 146/170

Bygningsansvarlig:

Bjørn Nesbø

Opprettet: 18.10.2024

Utskrift: 11.09.2025

Bjørn Nesbø Takstekonom NTF

Foretaksnr.: 975350312

Adresse: Hagallo 15

5415 Stord

E-post: bn-stord@online.no

Telefon: 95904005



Takkonstruksjon

Vurdere dimensjonering, isolering, og ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og tre skadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktaginger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Beskrivelse

Saltak med sperrer på redskapshus og pulttak av trekonstruksjoner på carporter.

Vurdering / Avvik

TG 2

Bilder



Yttertak

Beskrive type taktekking. Visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

Beskrivelse

Tekket med profilerte stålplater.

Vurdering / Avvik

TG 3

Funksjonssvikt.

Levetider

Normal levetid for plastbelagte stålplater er 10 til 45 år.

Vabakken 2

5411 Stord

Gnr.: 41 Bnr.: 146/170

Bygningsansvarlig:

Bjørn Nesbø

Opprettet: 18.10.2024

Utskrift: 11.09.2025

Bjørn Nesbø Takstekonom NTF

Foretaksnr.: 975350312

Adresse: Hagallo 15

5415 Stord

E-post: bn-stord@online.no

Telefon: 95904005



Renner, nedløp og beslag

Beskriv materialvalg på renner, nedløp og beslag. Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skader, rust m. m.

Beskrivelse

Stål takrenner og nedløpsrør

Vurdering / Avvik

TG 2

Levetider

Normalt tid for utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 – 35 år.

Gulv på grunn

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Beskrivelse

Betonggulv i redskapshus som er støpt på morenemasser og steinmasser. Gulv i carporter har asfaltert dekke.

Vurdering / Avvik

TG 1

Signatur

Signatur

Stord - 11.09.2025

Sted - Dato

BJØRN NESBØ

Tomtetakst

Vabakkjen 2

5411 Stord

Gnr: 41 Bnr: 146/170



Bygningssakkyndig

Bjørn Nesbø

Rapport kode: 771840

Opprettet: 08.09.2025

Utskrift: 12.09.2025



Bjørn Nesbø Takstøkonom NTF

Foretaksnr.: 975350312

Adresse: Hagalio 15
5415 Stord

E-post: bn-stord@online.no

Telefon: 95904005



Vabakkjen 2

5411 Stord

Gnr.: 41 Bnr.: 146/170

Bygningsansvarlig:

Bjørn Nesbø

Opprettet: 08.09.2025

Utskrift: 12.09.2025

Bjørn Nesbø Takstøkonom NTF

Foretaksnr.: 975350312

Adresse: Hagallo 15

5415 Stord

E-post: bn-stord@online.no

Telefon: 95904005



Innledning

Rapporten

Rapporten er en verditakst av tomt.
Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

Personvern

Den bygnings sakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier. Den bygnings sakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern. Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Bygnings sakkyndig - Bjørn Nesbø

Bygningsansvarlig

Sertifisert innen:
Verditaksering av bolig - Tilstandsanalyse av boligeiendom -
Landbrukstaksering
Skjønn
Skadetaksering av byggverk - Taksering av næringseiendom



Godkjenningsmerker / logoer



Mesterbrev

Medlem av

NITO



Oppsummering av tomten

Konklusjon

Vabakkjen 2

5411 Stord

Gnr.: 41 Bnr.: 146/170

Bygningsansvarlig:

Bjørn Nesbø

Opprettet: 08.09.2025

Utskrift: 12.09.2025

Bjørn Nesbø Takstøkonom NTF

Foretaksnr.: 975350312

Adresse: Hagallo 15

5415 Stord

E-post: bn-stord@online.no

Telefon: 95904005



Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Stord kommune - Teknisk tjeneste v/ Sigurd Huglen

Rekvirert dato: 03.09.2025

Besiktigelse

Til stede: Takstingeniør Bjørn Nesbø

Besiktigelsesdato: 05.09.2025

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Vabakkjen 2, 5411 Stord

Kommunnr: 4614

Kommune: Stord

Gnr **Bnr**
41 146/170

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Stord kommune - Teknisk tjeneste v/Sigurd Huglen

Dokumentkontroll

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Norges Eiendommer (ambita) Reguleringsplan		

Kommentar til dokumentkontroll

Reguleringsplan (Plankart med Forskrift) - R-003-004-04 samt skisse over området.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²): 3 101,9

Type tomt: Eiet

Areal innhentet fra: Norges Eiendommer

Vabakkjen 2

5411 Stord

Gnr.: 41 Bnr.: 146/170

Bygningsansvarlig:

Bjørn Nesbø

Opprettet: 08.09.2025

Utskrift: 12.09.2025

Bjørn Nesbø Takstøkonom NTF

Foretaksnr.: 975350312

Adresse: Hagallo 15

5415 Stord

E-post: bn-stord@online.no

Telefon: 95904005



Tomtebeskrivelse

Bygningen på tomt Stord Brannstasjon med vognhall, garasje og vaskehall.

Tomtene med påstående bygninger, tomtene er planert og asfaltert og godt opparbeidet og har et stort utvidelsespotensial. Tomtene har gode lysforhold.

Ved større utbygningenger på tomtene bør/må det gjøres grunnundersøkelse før det igangsetter bygging på tomt noe som er vanleg praksis.

Adkomst: Offentlig med stikkvei inn til tomt. Kun innkjøring til tomtene. Ikke trafikkert vei.

Vann: Eiendommene er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp: Eiendommene er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Elektrisk: Det ligger Jordkabler i tomt.

Teknisk beregning

Verdi av tomt(en)

Tomt(er) - Råtomt, opparbeidelse osv.	Verdi
Tomt	4 460 000,-
Bygningsmassen som står på tomt	8 218 000,-
Sum verdi tomt(er):	12 678 000,-

Kommentar til teknisk beregning

Normale byggekostnader for bygningen på eiendommen (utregnet som for nybygg) Kr. 20 665 000,-

Tomteverdien er todelt og består av normal tomtkostnad og en vurdert verdi for av attraktivitet og beliggenhet. Normale tomtkostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomt samt opparbeidelse av terreng eta. Markeds tilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for tomtene med påstående bygninger i dagens marked slik den fremstår på befaringsstidspunktet; størrelse, beliggenhet og utviklingspotensiale tatt i betraktning.

Områdebeskrivelse

Eiendommen ligger sentralt på Vabakken med kort avstand til Lervik sentrum og til Heiane Storsenter. Eiendommen/tomtene med påstående bygninger har en sentral beliggenhet i Sunnhordland.

Vabakkjen 2

5411 Stord

Gnr.: 41 Bnr.: 146/170

Bygningsansvarlig:

Bjørn Nesbø

Opprettet: 08.09.2025

Utskrift: 12.09.2025

Bjørn Nesbø Takstøkonom NTF

Foretaksnr.: 975350312

Adresse: Hagallo 15

5415 Stord

E-post: bn-stord@online.no

Telefon: 95904005



Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et område regulert til næringsformål/næringsbygninger etc.

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 12 000 000,-

Signatur

Signatur

Stord - 12.09.2025

Sted - Dato

BJØRN NESBØ

Vabakkjen 2

5411 Stord

Gnr.: 41 Bnr.: 146/170

Bygningsansvarlig:

Bjørn Nesbø

Opprettet: 08.09.2025

Utskrift: 12.09.2025

Bjørn Nesbø Takstekonom NTF

Foretaksnr.: 975350312

Adresse: Hagallo 15

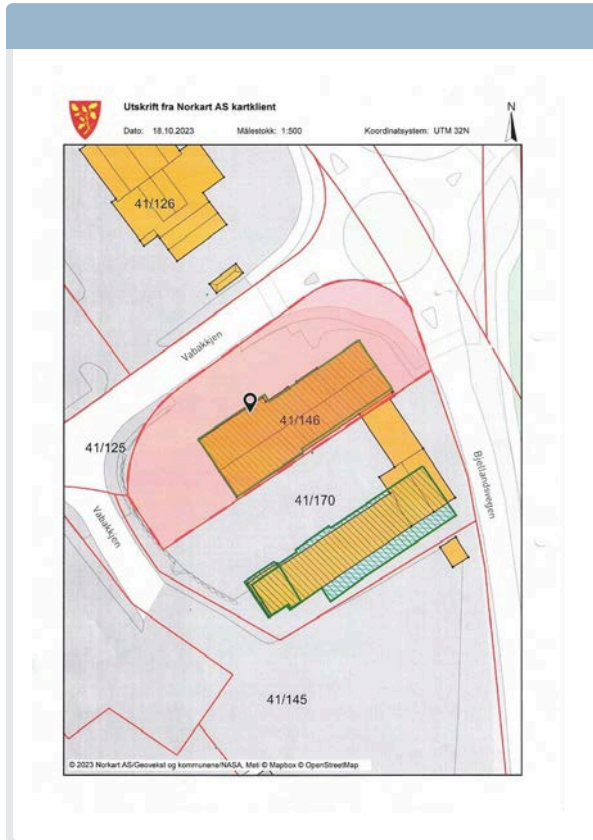
5415 Stord

E-post: bn-stord@online.no

Telefon: 95904005



Bilder



Notat/Inventar brannstasjon Vabakkjen 2

Viser til sal av brannstasjon og gjennomgang med meglar 18.11.25 kva inventar som me tek med oss til ny stasjon.

Liste over inventar som me tek med til ny stasjon:

Treningsrom 1.Etasje:

- Alt treningsutstyr i treningsrom
- Tv skjerm

Kjøkken/Kantine 2.Etasje:

- Tv skjerm samt flyttbare bord og stolar

Hjørne kontor 2.Etasje:

- 1 Garderobeskap
- Kontorstol
- Ikt utstyr
- Stolar

Kontor beredskapsleiar 2.Etasje:

- 2 garderobeskap
- Kontorstol
- Ikt utstyr
- Stolar

Kontor brannsjef 2.Etasje:

- Kontorstol
- Stolar
- Tv skjerm
- Ikt utstyr

Kontor felles brannførebygger 1.Etasje

- Alt av kontorinnreiing
- Kontorstolar
- Ikt utstyr
- Stolar

Inngang/adm. 1.Etasje.

- 2 Arkivskap + rekvisita skap
- kopimaskin

Kontor beredskap og vognhall:

- Kontorstolar
- Ikt utstyr

- Tv skjerm
- Vaskemaskin
- Bilar og utstyr (ikkje garderober)

Ventilasjonsrom 2. Etasje:

- Kompressor pusteluft
- Kompressor arbeidsluft med avfukter
- Luftbankflasker
- Alle reoler lager inkl. utstyr

Garderober 1 Etasje:

- Vaskemaskiner
- Tørketromlar

Verkstad vognhall:

- Verkstadbenker med utstyr

Vaskehall ny:

- Vaskebenker
- Vaskemaskin
- Laust utstyr

Vaskehall gamal:

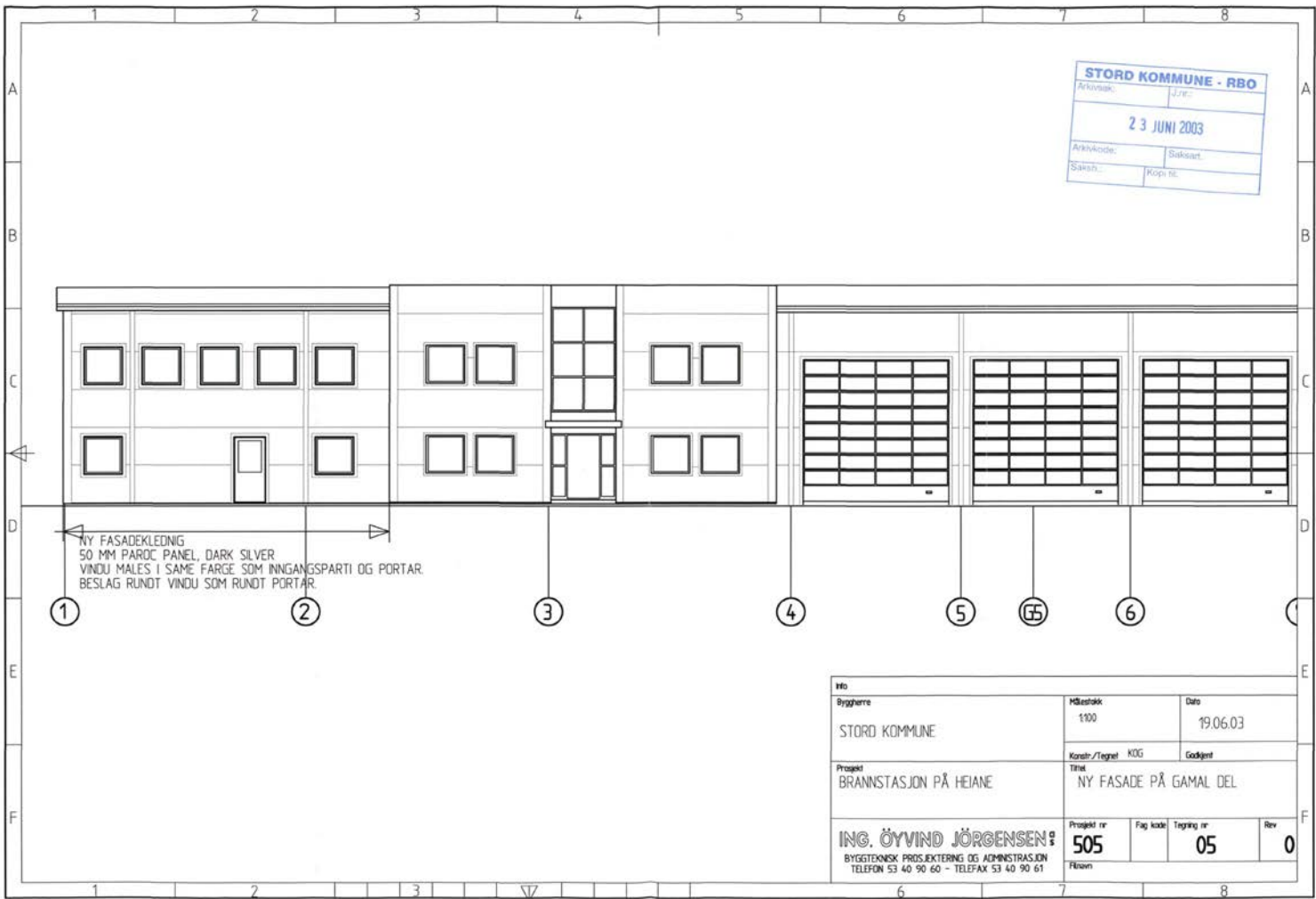
- Industrivaskar inkl. såpedispenser
- Industritørker
- Tørkeskap
- Høytrykksvasker
- Laust utstyr

Kaldgarasje:

- Laust beredskapsutstyr og verktøy

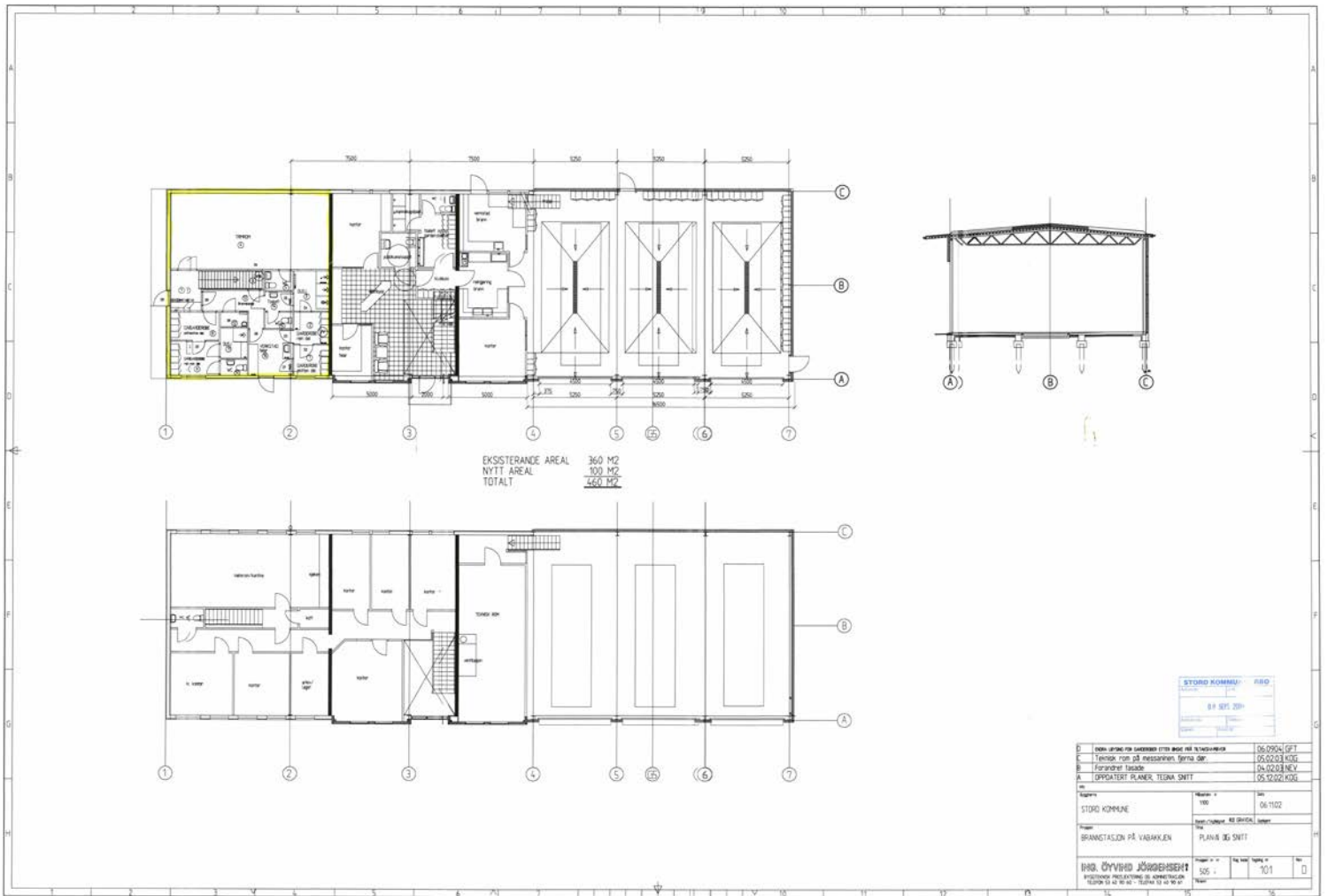
Generelt alt beredskapsutstyr, bilar, hengarar m.m tek me med oss.

STORD KOMMUNE - RBO
 Arkivsak: / J.nr:
23 JUNI 2003
 Arkivkode: / Saksoert.
 Saksh.: / Kopi til:

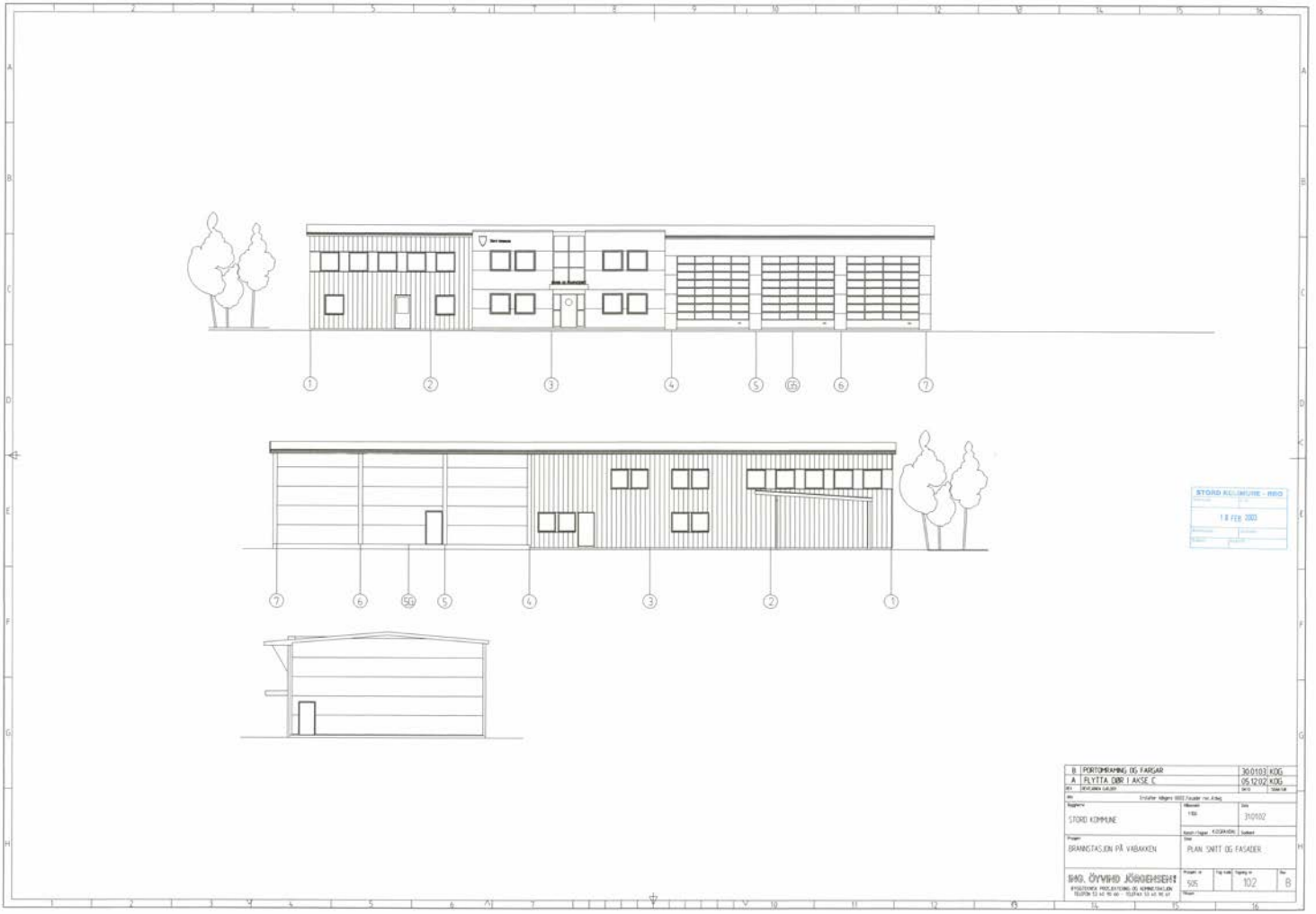


NY FASADEKLEDNING
 50 MM PAROC PANEL, DARK SILVER
 VINDU MALES I SAME FARGE SOM INNGANGSPARTI OG PORTAR.
 BESLAG RUNDT VINDU SOM RUNDT PORTAR.

Info			
Byggherre	Målestokk	Dato	
STORD KOMMUNE	1:100	19.06.03	
Prosjekt	Konstr./Tegner	KODG	Godkjent
BRANNSTASJON PÅ HEIANE	NY FASADE PÅ GAMAL DEL		
ING. ÖYVIND JÖRGENSEN BYGGTEKNISK PROSJEKTERING OG ADMINISTRASJON TELEFON 53 40 90 60 - TELEFAX 53 40 90 61	Prosjekt nr	Fag kode	Tegning nr
	505		05
	Rev		
	0		



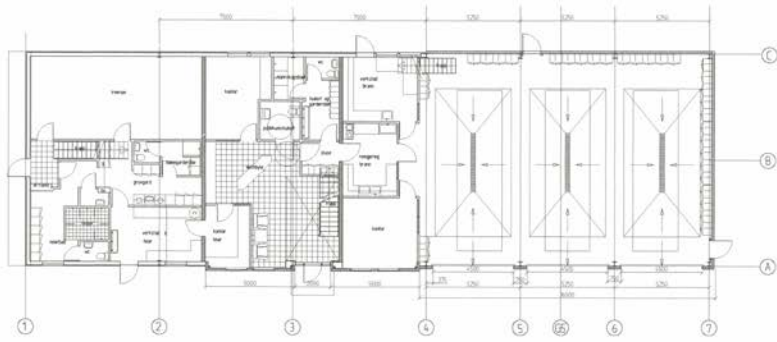
1:100 Förel. skala (skala 1:1) er beregnet på 100 mm. Dansk Skanning AS



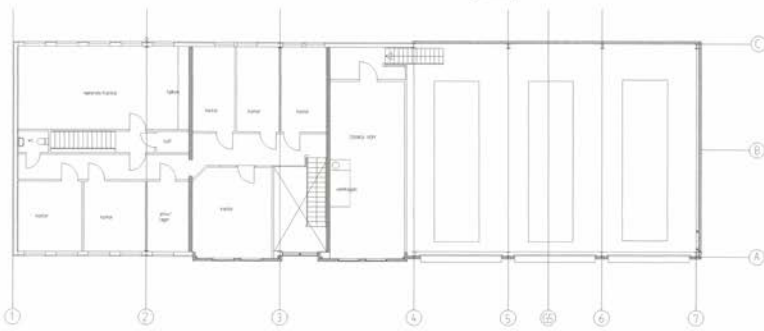
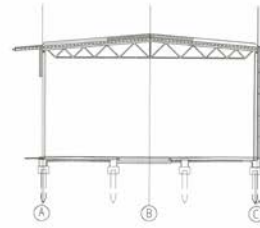
STORD KÄLLINGE - BYGG
 18 FEB 2002

B. PROJEKTERING OCH FASAD	300103 K00
A. PLANER OCH LÅSE C	05.5102 K00
STORD KOMPANI	310102
BRANNTÄN PÅ VÄRKEN	PLAN ÖVERT OCH FASADER
BAD, ÖVVRHO JÄRDEHÖJHT	102

0 10 100
 100 Procent skatteskatt 1:1 ut denna teckning 100 mm
 Densit Scanning A/S



EKISTERANDE AREAL 360 M²
 NYTT AREAL 100 M²
 TOTALT 460 M²



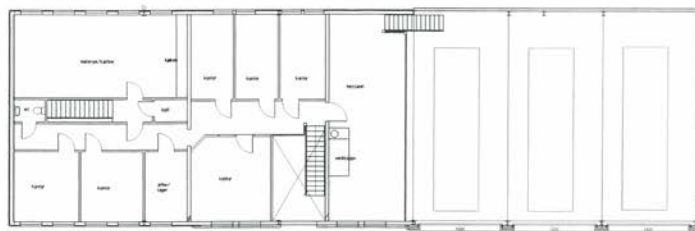
BYGGNADSBYGGNADEN - BYGG
 1:1 (1:1) 200

A	Teknik ritning av befintligt och nytt bygg	05.02.01.400
B	Förändring av befintligt bygg	05.02.01.401
A	OPPLÅST PLANER, TEGNA SNITT	05.02.01.405
Byggnads		
STÖD KOPPLING	Byggnads	06.11.02
Byggnads		
BRÄNNSTÄLLNING PÅ VÄRMEKÄMLEN	Byggnads	05.02.01.405
Byggnads		
BYGGNADSBYGGNADEN	Byggnads	05.02.01.405
Byggnads		
BYGGNADSBYGGNADEN	Byggnads	05.02.01.405
Byggnads		

1:1 (1:1) 200
 100 Papper: A3 (formatet 118 x 84 mm) eller större i samma skala 1:1
 Densitet: 120 g/m²



PLAN NEDE



PLAN ÖPPE

STORD KOMMUNE - ARB	
11.01.2012	
Prosjekt	
Oppgave	

STORD KOMMUNE			
Sted	1101	1101	1101
Bygning	1101	1101	1101
Plan	1101	1101	1101
BRO, ØYVIND JØRGESEN			
Bygning	1101	1101	1101
Plan	1101	1101	1101

1:100 (Påskilt) 1:100 (Påskilt) 1:100 (Påskilt) 1:100 (Påskilt)



Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 12.09.2025

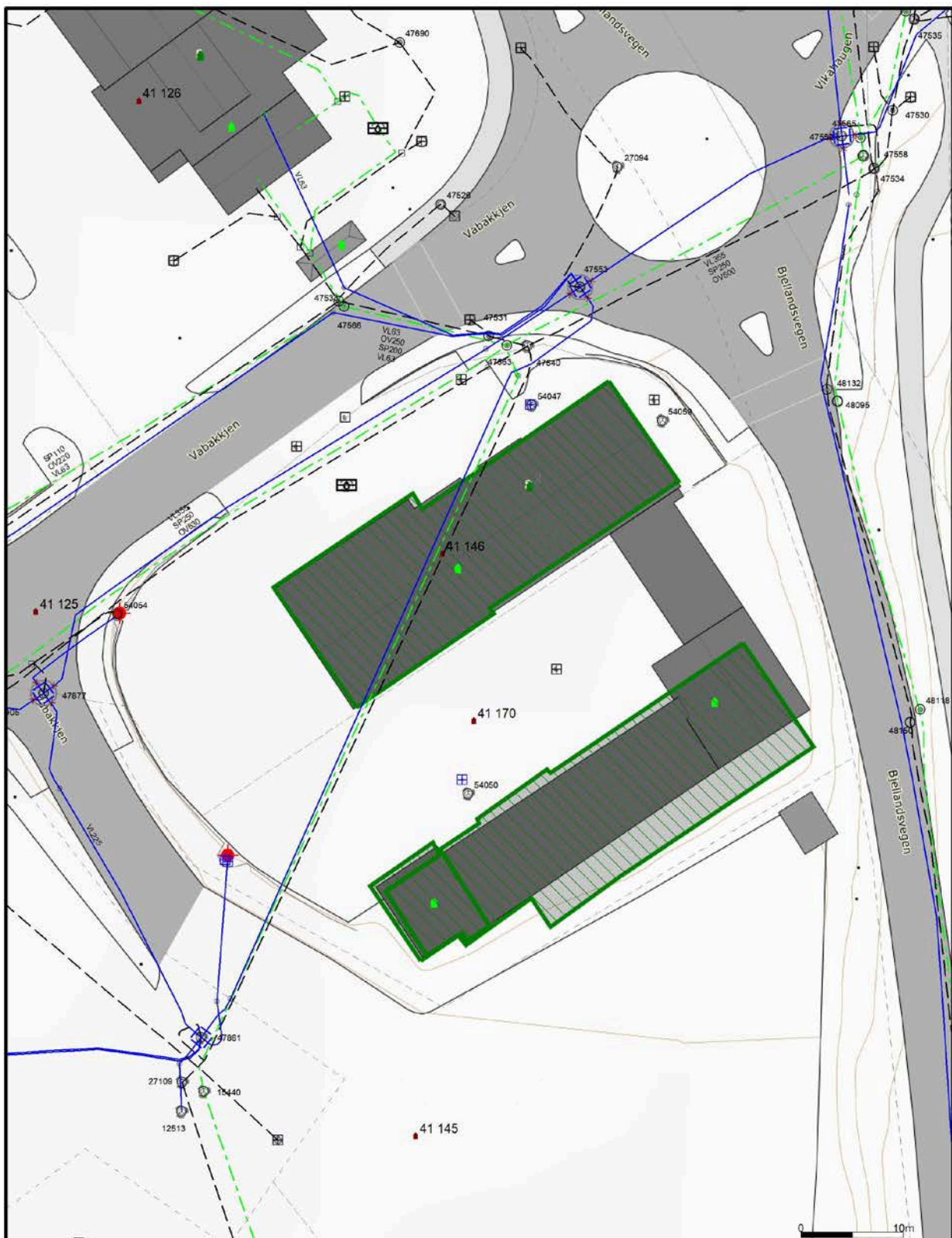
Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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



- Avløp felles ledning
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Spillvann pumpeledning
- Vannledning
- ☒ Fettutskiller
- Hydrant
- ☒ Kran
- Kum
- ☒ Ojeutskiller
- ☒ Slamutskiller
- ☒ Sluk med sandfang



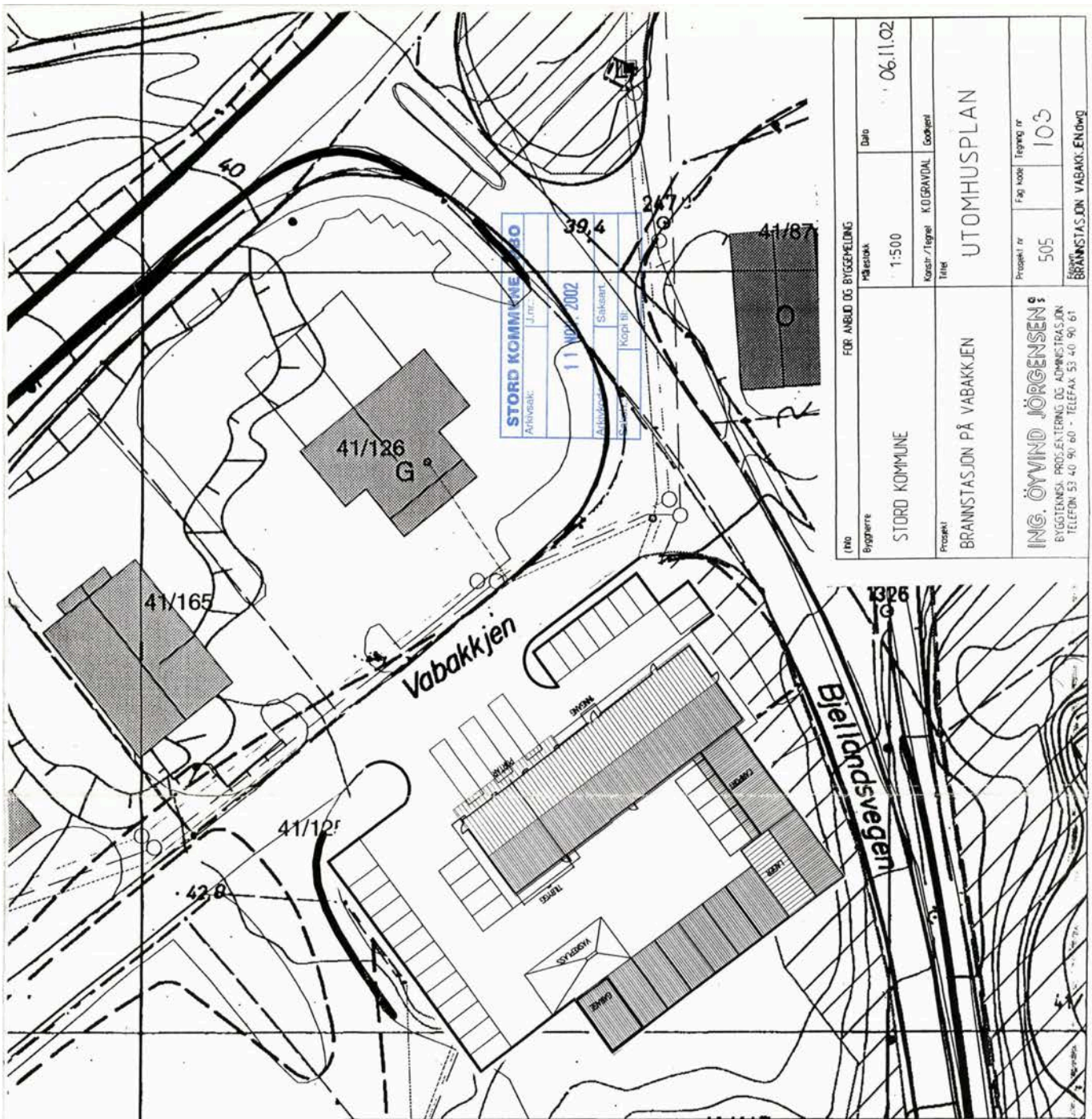
Stord kommune
Vann og avløp



Detor: 2025.09.12
Sign: GCE

Miljøak
1:500

All informasjon i kartet må oppfattast som orienterende



FOR ANSØK OG BYGGVELING		Dato	06.11.02
Byggherre	STORD KOMMUNE	Skissestak	1:500
Prosjekt	BRANNSTASJON PÅ VABAKKJEN	Konstr./Tegner	KJØGRAVDAL
		Godkjenst	
		Prosjekt nr	505
		Fag kode	103
		TITTEL	
		UTOMHUSPLAN	
		BYGGT	
		BRANNSTASJON VABAKKJEN.dwg	

SITUASJONSKART

Gnr. Bnr.

NORD



STORD KOMMUNE

5400 STORD

M: 1:500

DATO: 14/08/01

SIGN:



Brannstasjon

Ordrenr: 6556006
 Dato: 15.09.2025

Målestokk, ca 1:500
 Bruk skala nederst på kartet. Underlag i A4



Geomatikk



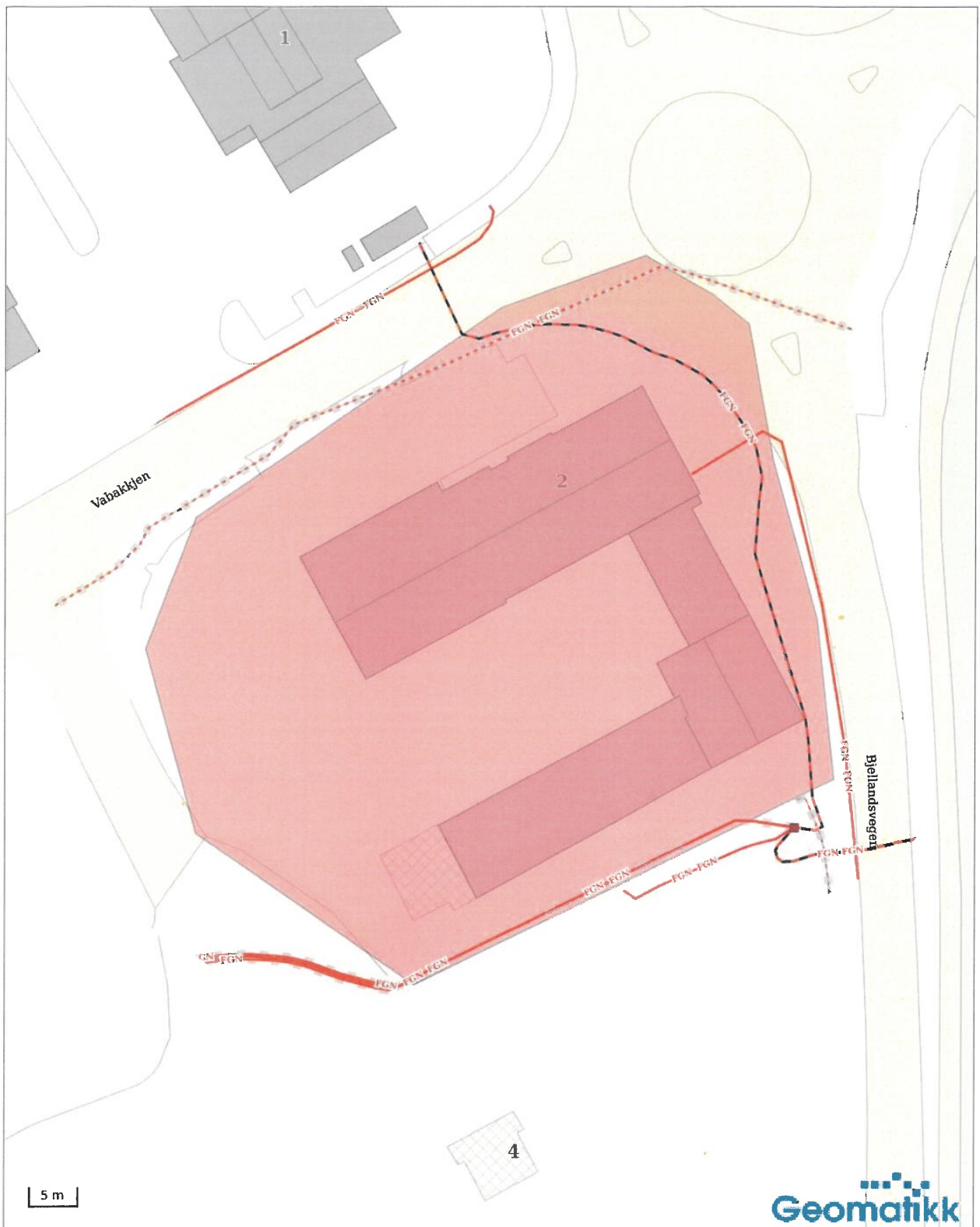
Telenor Norge

Kartutsnittet er kun til orientering og må ikke overleveres til andre uten netteiers samtykke. Du må IKKE gjøre arbeider i grunnen med utgangspunkt i kartet. Skal det graves, må Kabelpåvisning bestilles hos Geomatikk tlf: 09146. Ledningsdata presentert på kartutsnittet, slik som traseers fysiske beliggenhet kan avvike. Daglig ajourhold i nettet forekommer.

Ordrenr: 6556006
Dato: 05.09.2025

Målestokk, ca 1:500
Bruk skala nederst på kartet. Underlag i A4





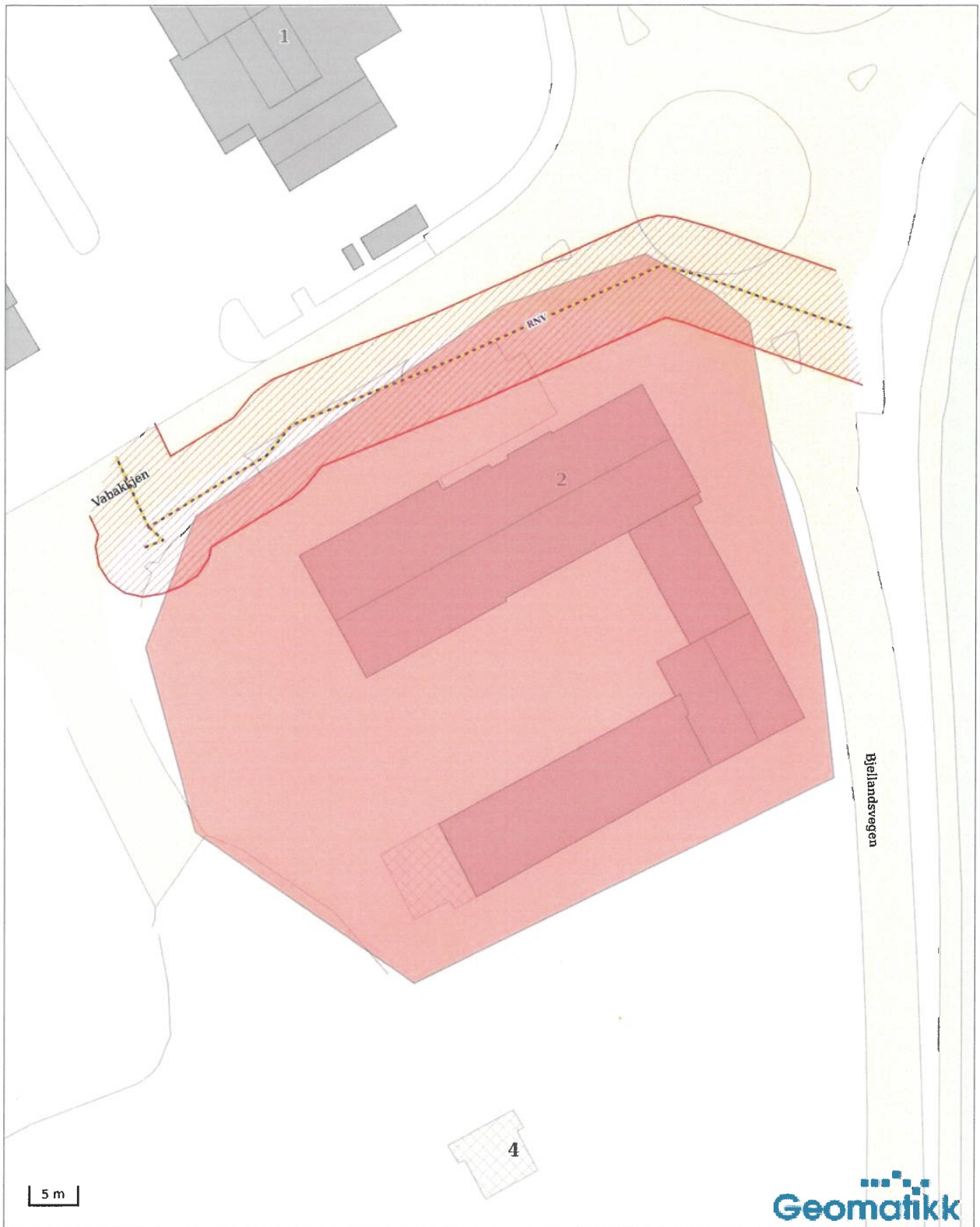
Fagne AS

Kartutsnittet er kun til orientering og må ikke overleveres til andre uten netteiers samtykke. Du må IKKE gjøre arbeider i grunnen med utgangspunkt i kartet. Skal det graves, må Kabelpåvisning bestilles hos Geomatikk tlf: 09146. Ledningsdata presentert på kartutsnittet, slik som traseers fysiske beliggenhet kan avvike. Daglig ajourhold i nettet forekommer.

Ordrenr: 6556006
Dato: 05.09.2025

Målestokk, ca 1:500
Bruk skala nederst på kartet. Underlag i A4





Renevo AS (tidl. Sunnhordland Naturgass)

Kartutsnittet er kun til orientering og må ikke overleveres til andre uten netteiers samtykke. Du må IKKE gjøre arbeider i grunnen med utgangspunkt i kartet. Skal det graves, må Kabelpåvisning bestilles hos Geomatikk tlf: 09146. Ledningsdata presentert på kartutsnittet, slik som traseers fysiske beliggenhet kan avvike. Daglig ajourhold i nettet forekommer.




















Ordrenr: 6556006
Dato: 05.09.2025

Målestokk, ca 1:500
Bruk skala nederst på kartet. Underlag i A4














PDF-tegnforklaring (GeoWeb)





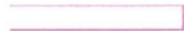







Objekttyper - Linjer

	Trekkekanal/trekkør
	Traseseksjon/LednTraseseksjon
	TeleFibertrase
	TeleVanligTrase
	Coaxkabel
	Jordkabel Høysp.–over 22kV
	LuftledningHøysp.–over22kV
	JordkabelHøysp.–under22 kV
	LuftledningHøysp.–under22 kV
	Jordkabel lavspent
	Luftledning lavspent
	AvløpFelles
	Drensledning
	Overvannsledning
	Spillvannsledning
	Vannledning
	Signalkabel
	Fjernvarmeledning
	Gassrørledning

Objekttyper - punkter






















	Kum/Trekkekum
	Fordelingsskap/Koplingskap
	Nettstasjon/Kiosk
	Trasenode/Trasepunkt
	Grenpunkt
	Stolpe/Mast
	MastVeilys
	Skjøt
	Innmålt tre
	Polygonpunkt
	Ventil

Objekttyper - Polygoner














	Detektor
	Verneområder
	Flomvoll
	Forurenset grunn
	Gatevarme
	Kvikkleireområde
	Park
	Friluftsområde/Idrettsplass
	Vernet Naturområde
	Sikkerhetssone
	Kulturminne
	Påvist område
	Inntegnet prosjektområde

PDF-tegnforklaring (Elvia tidl. Hafslund Nett)

Objekttyper - Linjer

	Ukjent trase
	Grøft
	Kulvert
	Luft
	HSKabel
	RNKabel
	SNKabel
	HSLinje
	RNLinje
	SNLinje
	LSKabel
	Ukjentkabel
	LSLinje
	Gatelyskabel
	GatelysLinje
	KobberKabel
	Annen Kabel
	FiberKabel
	Fiberlinje
	Kobberlinje
	KumOmriss

Objekttyper - punkter

	Innføringsstasjon
	Hovedstasjon
	Koblingsstasjon
	Nettstasjon
	Fordelingsskap
	Gatelysskap
	Tennpunktsskap
	SignalSkap
	Spesialopplysninger
	Krysskobling
	MaalepunktOljeGass
	Tankanlegg
	Aktive Prosjekt

Vektordata-kodeforklaring (SOSI, GML, DWG etc.)

GeoWeb (Geomatikk-eksport)

Objtype	Objekttype
Objectname	Objektnavn (navn eller id-nummer)
Length	Lengde på trase/kabel
Statusname	Status på kabler
Sectorname	Fagområde
Mediumname	Medium
Meteringmethod	Målemetode
Visibility	Synbarhet
Accuracy	Nøyaktighet
Info	Annen relevant informasjon
Statuscode	Tilsvarende statusname
Sectorcode	Tilsvarende sectorname
Mediumcode	Tilsvarende mediumname

Telenor Norge (rådata)






8000	Kabeltrase
8005	Trekkekanal/rør i trase
8351	Teletrase jord
8361	Teletrase luft
8604	Mast/stolpe tele
8371	Telesjøkabel

Elvia (tidl. Hafslund Nett)




Forklaring kommer frem i filnavnet

STORD KOMMUNE

STREKSMBOL

-  PLANLINE
-  FORMÅLSGRENSE
-  UTVIDRING
-  UTVIDRING MED PLAN
-  FORMÅLSGRENSE

REGULERINGSFORMÅL

- BY-UTVIKLING
-  OMRÅDE FOR ENKELTBOL
 -  OMRÅDE FOR FAMILJEBOL
 -  OMRÅDE FOR OFFENTLIG BYGG

- TRAFIKKOMRÅDE
-  OMRÅDE FOR KJØRETRAFIKK
 -  OMRÅDE FOR GANG OG SYKKELTRAFIKK
 -  STI FOR FURER

- FRIDOMRÅDE
-  PARK, ØRETT

- SPECIALOMRÅDE
-  KOMMUNTEKNISKE ANLEGG

ANDRE BESTEMMELSER BL. #26

-  PARKBELT

MÅLSTOKK 1:1000

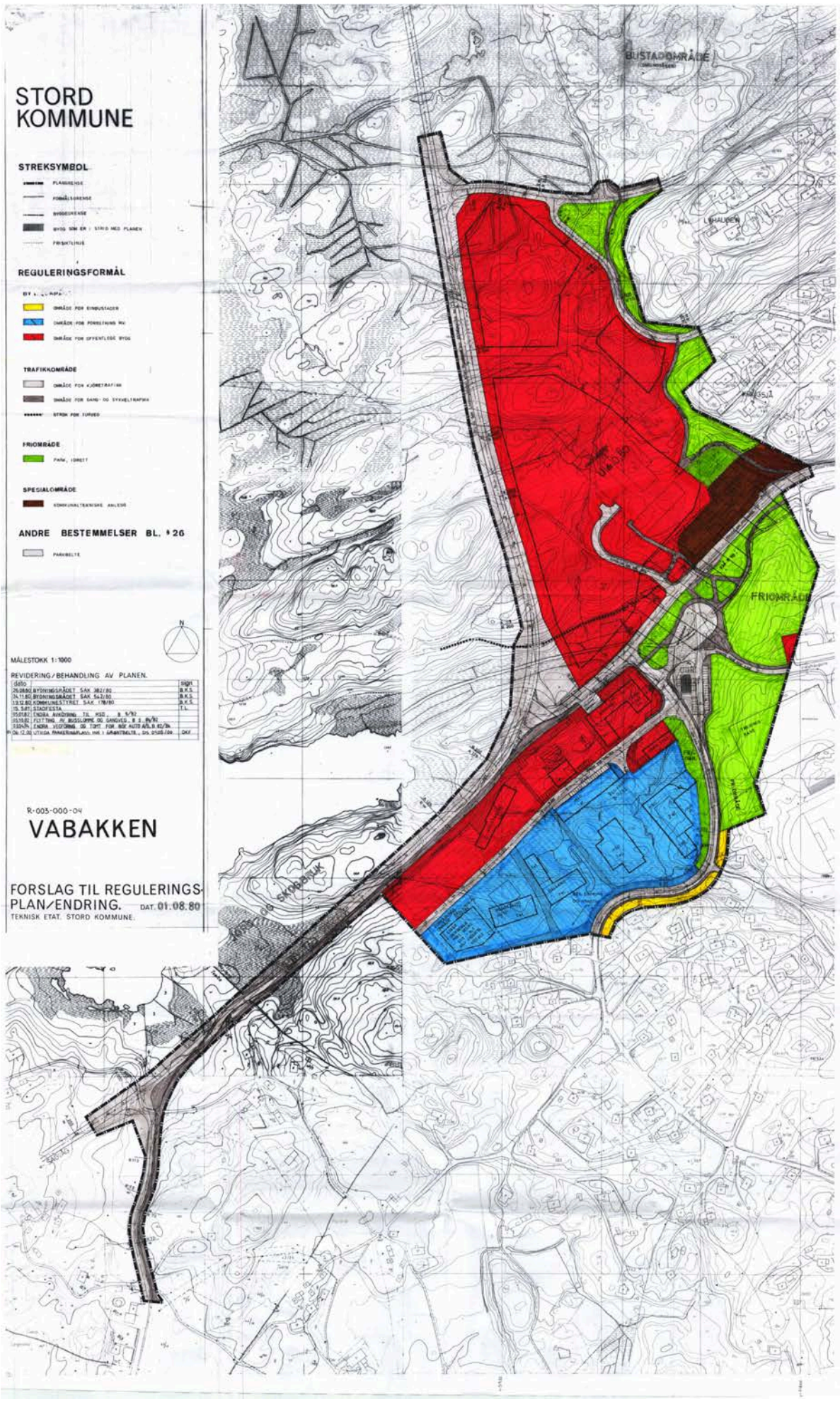
REVIDERING/BEHANDLING AV PLANEN

1987	1988	1989	1990
2000	2001	2002	2003
2004	2005	2006	2007
2008	2009	2010	2011
2012	2013	2014	2015
2016	2017	2018	2019
2020	2021	2022	2023

1987: 1. gangs utarbeidning av plan
 1988: 2. gangs utarbeidning av plan
 1989: 3. gangs utarbeidning av plan
 1990: 4. gangs utarbeidning av plan
 2000: 5. gangs utarbeidning av plan
 2001: 6. gangs utarbeidning av plan
 2002: 7. gangs utarbeidning av plan
 2003: 8. gangs utarbeidning av plan
 2004: 9. gangs utarbeidning av plan
 2005: 10. gangs utarbeidning av plan
 2006: 11. gangs utarbeidning av plan
 2007: 12. gangs utarbeidning av plan
 2008: 13. gangs utarbeidning av plan
 2009: 14. gangs utarbeidning av plan
 2010: 15. gangs utarbeidning av plan
 2011: 16. gangs utarbeidning av plan
 2012: 17. gangs utarbeidning av plan
 2013: 18. gangs utarbeidning av plan
 2014: 19. gangs utarbeidning av plan
 2015: 20. gangs utarbeidning av plan
 2016: 21. gangs utarbeidning av plan
 2017: 22. gangs utarbeidning av plan
 2018: 23. gangs utarbeidning av plan
 2019: 24. gangs utarbeidning av plan
 2020: 25. gangs utarbeidning av plan
 2021: 26. gangs utarbeidning av plan
 2022: 27. gangs utarbeidning av plan
 2023: 28. gangs utarbeidning av plan

R-005-000-04 VABAKKEN




FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN/ENDRING. DAT. 01.08.80
 TEKNISK ETAT, STORD KOMMUNE.







Nabolagsprofil

Vabakkjen 2

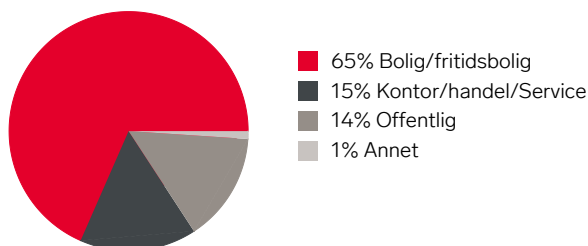
Lokal transport

 Stord vgs. Vabakkjen Totalt 8 ulike linjer	2 min  0.2 km
 Stord vgs. Linje 620, 671, 676	6 min  0.5 km
 Leirvik bussterminal Buss, ferge	13 min  1.1 km


Transport for lengre reiser

 Leirvik båtkai Linje 2080	14 min  1.2 km
 Stord Lufthavn Sørstokken	16 min 
 Stavanger Sola	99.6 km

Byggmasse i området



Ladepunkt for el-bil

 IONITY Leirvik	1 min 
 Vabakkjen parkeringsplass	1 min 



Kollektivtilbud

Bra 64/100



Gateparkering

Lett 82/100



Trafikk

Lite trafikk 81/100

Området har blitt vurdert av 26 lokalkjente.



Største bedrifter i området

	Ansatte
Stord Sjukeheim	367
Stord Kommune Heimebaserte Tenester ...	247
Stord Vidaregåande Skule	152
Stord Hotel Drift AS	94
Leirvik Skule	65
Stord Ungdomsskule	59
Aritech AS	55
Stord Politistasjonsdistrikt	54
ABB AS Pa Stord	54
Securitas AS	46
Sunnhordland Interkommunale Barnevern...	45
Salt Ship Design AS	41
Stord Kommune Kulturkontoret	39
NAV Vestland	38
Stord Kommune Brannvesenet	35

Treningscenter

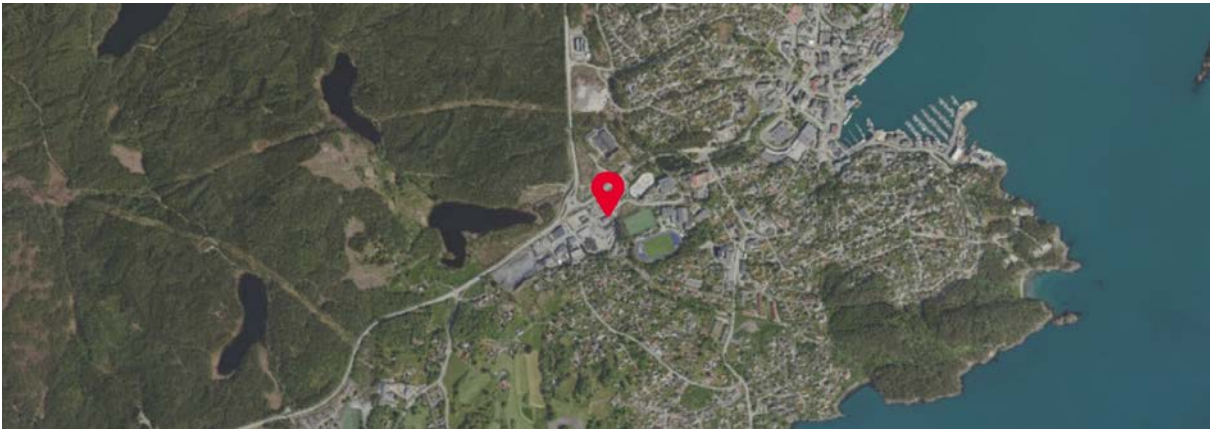
 Sport-Treff	15 min 
 MOVA Stord	5 min 

Dagligvare

Rema 1000 Vabakkjen PostNord	3 min  0.2 km
Rema 1000 Bjelland	9 min 



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 2025



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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 utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.



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: Vabakkjen 2
5411 STORDMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Oliver FarajiTelefon: 466 27 669
E-post: oliver.faraji@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