Tilstandsrapport

Enebolig
Wallemsvikveien 15, 5165 LAKSEVÅG
BERGEN kommune
gnr. 146,146, bnr. 190,303, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 199 m² BRA-i: 151 m²



Befaringsdato: 16.03.2026 **Rapportdato:** 07.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20286-2594 **Eiendomsverdi ref nr:** RR4136

Autorisert foretak: Takstoppdrag AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstoppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrer firmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstoppdrag AS består i dag av en takstmann, to sekretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstoppdrag AS har utført ca 9600 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstoppdrag AS en stor kundeportefølje.

Hos Takstoppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstoppdrag.no

926 67 005

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:
Frittliggende enebolig over to plan, bygget i 1976.
Sør/østvendt altan på 19,5 m² med utgang fra soverom.
Tilhørende dobbelgarasje, utvendig bod og tørkeskur på eiendommen.

Eiendommen ble etablert 28.07.1971 og har gnr. 146 og bnr. 190 i Bergen Kommune. Tilleggstomt ble etablert 17.04.2007 og har gnr. 146 og bnr. 303. I 1976 ble eneboligen oppført. Eneboligen går over to plan og har saltak med betongtakstein. Boligen har hovedsakelig eldre bygningsdeler og eldre overflater/innredninger og må anses å være et renoveringsobjekt. Det er påpekt mange punkter/avvik i rapporten hvor det må påregnes oppgraderinger/utbedringer og utskiftninger. TG 3 avvik må prioriteres først for å unngå ytterligere forringelse av de forskjellige bygningsdelene. Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Generelt:
Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1976 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. TG 3 avvik må prioriteres først for å unngå ytterligere forringelse av de forskjellige bygningsdelene.

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Gesims og vindskier av trekledning. Renner og nedløp i plast. Beslag/takhetter i aluminium/stål. Taktekking er fra byggeår.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av liggende/stående trekledning.

Yttervegger har begrenset isoleringsevne i h.h.t dagens standard. Pga. veggkonstruksjonens alder kan det være avvik i konstruksjonen som skjevheter, mit i trevirke og råte. Eldre veggkonstruksjoner er mye mindre beskyttet enn nyere konstruksjoner. Det må derfor påregnes oppgraderinger og ev. utskiftninger v/ behov.

Ytterkledning er fra byggeår.

Vinduer og dører:
Isolerglass i malte trekarmer. Noen vinduer har blyinnfattet glass i malte trekarmer.
Ytterdør biinngang: Malt tredør.
Ytterdør: Teak dørblad. Sidefelt i cotswoldglass.
Altandør soverom: Hvit tredør med felt av isolerglass.
Terrassedør stue: Malt tredør med felt av isolerglass.

Ett soveromsvindu i u-etg ble montert i 1988. Øvrige vinduer er hovedsakelig fra byggeår. Ytterdører er fra byggeår. Altandør på soverom ble montert i 2004 og terrassedør i stue ble skiftet i 1996.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat, vinylbelegg, teppe.
Vegger: Tapet, malt strie, panel, tynnpanel, malt mur.
Himling: Takplater.

Overflatene fremstår hovedsakelig med eldre standard.
Noen overflater er oppusset etter 2000, bl.a. soverommene i u-etg.

Annet:
- Innebygd garderobeskap på hovedsoverom (eldre skap).
- Hyller i boder.

Pipe og ildsted:
Pipe i murkonstruksjoner (elementpipe).
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront og felt av kleberstein.
Produsent: Contura. Fra begynnelsen av 2000-tallet. Peisovn er rentbrennende.
Feieluke er plassert i u-etg.

Innvendig trapp:
Furutrapp med lukkede trinn. Vinylbelegg og filt i trappen.

Trappen er fra byggeår.

Innvendige dører:
Formpressete slette dørblad, formpresset profilert dørblad.
Dørblad med glassfelt mellom entre - gang/trapperom og gang/trapperom - stue.

Innerdørene er av eldre årgang, unntatt en soveromsdør i u-etg.
Innerdør til de ene soverommet i u-etg er av nyere årgang.

VÅTROM Gå til side

Bad. Areal: 3,9 m².
Mosaikk fliser på gulv, baderomsplater på vegger, takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, toalett, dusjvegg/skyvedør, dusjgarnityr.
Avtrekksventil i himling.

Bad fremstår med eldre standard og må anses å være utdatert.

KJØKKEN Gå til side

Areal: 9,5 m². Kjøkkeninnredning fra 1980-tallet.
Vinylbelegg på gulv, tapet på vegger, takplater i himling.
Eldre Bolett kjøkkeninnredning med profilerte eikefronter. Ett overskap med glassfronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over hoveddel av benkeplate.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom. Areal: 1,6 m².
Vinylbelegg på gulv, malt strie på vegger, malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett.
El.avtrekksventil i vegg.

Beskrivelse av eiendommen

Toalettrom fremstår med eldre standard.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert i bod, vaskekjeller og gang i u-etg.
Avløpsrør av plast. Støpejernsrør i grunn.
Varmtvannstank i bod i u-etg. Volum: 200 liter. Produksjonsår: 1984. Produsent: Oso Hotwater.

Vann- og avløpsrør er av eldre årgang.

Ventilasjon:
Bad og vaskekjeller har naturlig avtrekk og toalettrom har el.avtrekksventil. Ventilatorrør på kjøkken går ut igjennom yttervegg. Ellers er det naturlig ventilasjon med ventil i himling i gang/trapperom i hoved-etg, flere ventiler i yttervegger, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør/terrassedør.

El.anlegg:
Sikringsskap i biinngang/bod.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning.

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
10 ampere. 10 stk.

Inntaksikring på 50 ampere er plassert under sikringsskap.
Ny strømmåler i juli 2017.

El. oppvarming:
Varmekabler i entre, gang/trapperom og ett soverom i u-etg.
Varmekabler på bad i hoved-etg.
Varmepumpe med uttak i trapperom. Produsent: Toshiba. Eldre modell.
Varmepumpe med uttak i stue. Produsent: Toshiba. Fra ca 2023.

Pga eldre varmepumpes alder kan det ikke utelukkes at det må gjøres vedlikehold/ev. utskiftninger v/behov.

Norgespris:
Eier har pr. i dag ikke bestilt norgespris. For å bestille: Gå til Elhub.no og logg inn på «Elhub Min Side» med elektronisk ID. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 50 øre per kilowattime inklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er dels opparbeidet, dels naturtomt. Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med plen, gruset oppholdsplass, flislagt oppholdsplass, murer/bed og div prydbusker/beplantning. Biloppstillingsplass med plass til flere biler + garasje.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.
Bad og wc-rom er slått sammen. Det foreligger ikke søknadspapirer på utvidelse av altan med utgang fra soverom. Det er søknadspliktig å utvide altan.

Tiltak:
Avklar om bruken er i tråd med godkjente tegninger. Dersom altan er utvidet uten godkjennelse må det sendes søknad til kommunen om endring/utvidelse.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Utvendig bod

• Det foreligger ikke tegninger

Tørkeskur

• Det foreligger ikke tegninger

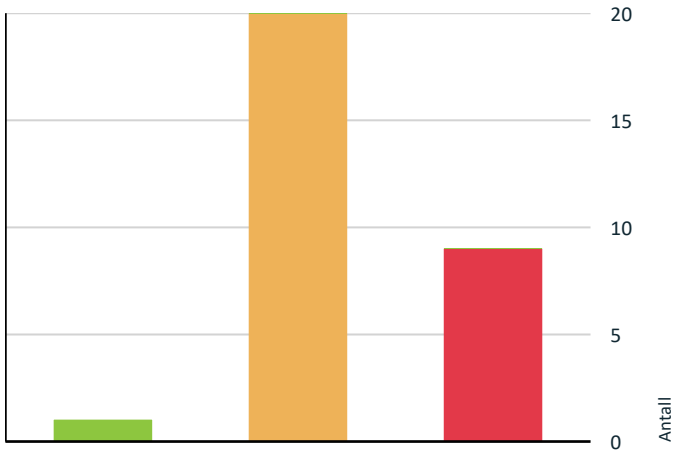
Dobbelgarasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

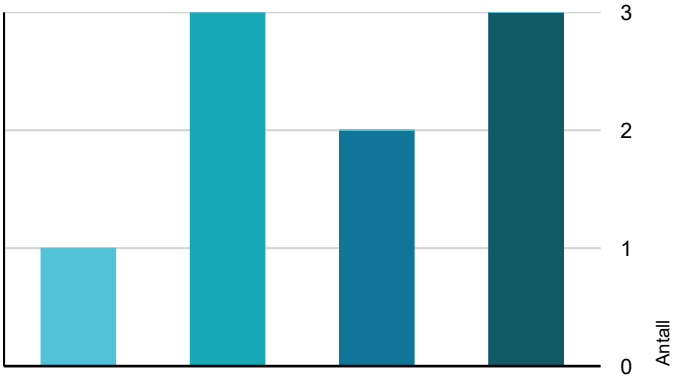
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISSER:
I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkeltpunkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Vedrørende egenerklæringsskjema:
Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

FULLMAKTSALG:
En gjør oppmerksom på at rekvirent/oppdragsgiver ikke bor i boligen. Rekvirent/oppdragsgiver har derfor i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Beslag rundt pipe	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vaskekjeller	Gå til side
Våtrom > Hoved-etg > Bad (3,9 m²) > Generell	Gå til side
Kjøkken > Hoved-etg > Kjøkken (9,5 m²) > Overflater og innredning	Gå til side

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Sammendrag av boligens tilstand

- **Kjøkken > Hoved-etg > Kjøkken (9,5 m²) > Avtrekk** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Spesialrom > U-etg > Toalettrom (1,6 m²) > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > Hoved-etg > Bad (3,9 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1976

Kommentar
Oppgitt i Infoland

Anvendelse
Bolig

Standard
For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Vedlikehold
Boligen bærer preg av manglende vedlikehold.

Det anbefales å foreta jevnlig kontroll og etterse de ulike bygningsdeler, spesielt utvendig. Når det jevnlig rengjøres og vedlikeholdes/males så vil de bygningsdelene ha lenger levetid.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein.
Gesims og vindskier av trekledning.

Taktekking er fra byggeår.

Kommentar:
Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble taktekking vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Generelt:
Takets alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskiftning av alderssvekkende beslagsdetaljer for å unngå lekkasjer.

Taktekking er noe mosegrodd. Mose bør fjernes ettersom mose fører til fortere nedbryting av betongtakstein.

Forventet brukstid:
Vindskibord har en normal brukstid på 15 til 25 år.
Betongtakstein har en normal en brukstid på 30 til 60 år.
Men på vestlandet som har mye nedbør så er det lite trolig at betongtakstein holder opp mot 60 år. Reell levetid er ca 30-40 år.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Det er påvist andre avvik:

Det er slitasje og råte noen steder på vindskibord.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Andre tiltak:

Vindskibord med slitasje og råte må skiftes. Taktekking har begrenset levetid og bør kontrolleres nærmere. Dersom takstein har riss/sprekker og ikke holder tett og undertak/lekter etc. er i dårlig forfatning må taktekking skiftes.



Taktekking sett fra bakkenivå. Taktekking er mosegrodd flere steder. Mose bør fjernes.



Det bør vurderes å montere beslag på kanten av den nedre delen av vindskibord, da denne delen er spesielt utsatt for fukt, slitasje og råte.



Råteskader i vindskibord.

Tilstandsrapport



Taktekking sett fra bakkenivå.



Forhøyede fuktverdier ble registrert på pipe.

TG 3 Beslag rundt pipe

Beskrivelse

Beslag i aluminium/stål.

Vurdering av avvik:

• Utvendige beslag har utettheter.

Utvendige beslag har utettheter (gjelder beslag rundt pipe).
Kostnadestimat gjelder utbedring av utett beslag rundt pipe.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Nærmere undersøkelse rog utbedring av utett beslag rundt pipe må påregnes. Det bør vurderes å montere pipebeslag.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Pipe utvendig.



Fuktmerker på pipe på koffertloft.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp i plast. Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Renner, nedløp, beslag og takhetter er fra byggeår.

Snøfanger:
Det er ikke montert snøfangere på taket. Regelverket for tilstandsrapport ved boligsalg har ikke eget kontrollpunkt for slike sikringstiltak, men manglende snøfangere kan innebære risiko for snøras fra taket, med potensiell fare for personer, kjøretøy, inngangspartier og annet utstyr på bakken m.m. Ny eier bør være oppmerksom på denne risikoen, og eventuell ettermontering av snøfangere må vurderes. Det bemerkes samtidig at mange velger å ikke montere snøfangere, blant annet fordi dette kan gjøre snømåking mer krevende og i enkelte tilfeller medføre økt belastning og risiko for skader på taktekking, takrenner og beslag.

Av sikkerhetsmessige årsaker anbefales det å montere snøfangere på hele taket v/ en eventuell utskiftning av taktekking.

Kommentar:
Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble renner og nedløp vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Forventet brukstid:
Takrenner og nedløp har en normal brukstid på 20-30 år.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tidspunkt for utskiftning av renner, nedløp og beslag nærmer seg.

Tilstandsrapport



Nedløpsrør v/ inngangsparti er avsluttet inntil grunnmuren. Det fører til unødvendig fuktpåvirkning inntil grunnmuren i det aktuelle område. Nedløpsvann bør ledes vekk i rør og vekk fra grunnmuren.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som bindingsverk.
Ytterkledning av liggende/stående trekledning.

Yttervegger har begrenset isoleringsevne i h.h.t dagens standard. Pga. veggkonstruksjonens alder kan det være avvik i konstruksjonen som skjevheter, mit i trevirke og råte. Eldre veggkonstruksjoner er mye mindre beskyttet enn nyere konstruksjoner. Det må derfor påregnes oppgraderinger og ev. utskiftninger v/ behov.

Ytterkledning er fra byggeår.

Kommentar:
Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Ytterkledning har væroppsprukket/slitt trevirke flere steder, spesielt på endevegg mot sør. Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på eldre kledningsbord. Fasadene bære preg av manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/ behov. Ytterkledning mot sør bør skiftes i sin helhet. Fasadene må vedlikeholdes/males til sommeren.

Tidspunkt for eventuell utskifting av ytterkledning er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.

Dersom det skal foretas fasadeoppgradering må det tillages musebånd bak nederste kledningsbord og etablere god lufting mellom kledning - vindtetting.



Råte i nedre del av kledningsbord.



Råte i nedre del av kledningsbord.



Råte i kledningsbord.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak.
Konstruksjon av taksperrer/w-takstoler.

Koffertloft med tilgang fra loftsluke på soverom.
Gode oppbevaringsmuligheter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Isolasjon er fra byggeår. Det er brukt papirduk som dampsperre og denne er ikke helt damptett. Loftsluke er ikke damptett. Det er fuktskjolder noen steder, hovedsakelig rundt gjennomføringer. Det mangler isolasjon enkelte steder. Det har vært aktivitet av mus på koffertloft, men det opplyses at de ikke har hørt om aktivitet etter skadefirma gjorde tiltak. Det er benyttet eternittkanaler på koffertloft, inneholder antatt asbest.

Vedrørende asbest:
Asbest er en fellesbetegnelse på en gruppe krystallinske silikatmineraler med fiberstruktur, som blant annet kan være kreftfremkallende. Risikoen oppstår først når løse asbestfibre opptrer i form av støv som kan pustes inn. Normalt vil ikke asbestholdige plater innebære noen risiko med mindre de skades, bearbeides eller utsettes for påkjenninger. Risikoen er større med halvharde enn med harde plater.

Man kan finne asbest i bygninger som er oppført eller rehabilitert fra 1920- tallet og oppover. Asbestholdige bygningsmateriale ble spesielt mye brukt i årene etter siste verdenskrig og fram mot slutten av 1970-tallet. På bakgrunn av at asbeststøvet har en helseskadelig virkning ble asbest med få unntak forbudt i Norge fra 1980.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Takkonstruksjon må undersøkes nærmere og utbedring av overnevnte avvik må påregnes.

Vedr. papirduk som dampsperre: Det vil være utfordrende å gjennomføre tiltak, siden dampsperre skal ligge på varm side av bjelkelag/isolasjon mot det kalde område. Dette betyr at overflaten (vegg/himling) mot kaldt sone må rives og bygges opp igjen med dampsperre.
Det bør monteres ny dampsperre/plast i himling i hoved-etg i forbindelse med renovering. Loftsluke bør skiftes til damptett loftsluke.


Fuktskjolder i sutak.


Eternitt/asbestkanaler på koffertloft.


Manglende isolasjon på koffertloft.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglass i malte trekarmer. Noen vinduer har blyinnfattet glass i malte trekarmer.

Ett soveromsvindu i u-etg ble montert i 1988. Øvrige vinduer er hovedsakelig fra byggeår.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
• Det er påvist andre avvik:

Vinduer fra byggeår må anses å være utdaterte. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer. Kostnadsestimat gjelder utskiftning av alle vinduer i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
• Andre tiltak:

Det må påregnes utskiftning av alle vinduer i boligen.

Det anbefales å montere vinduer med malte trekarmer og utvendige beslag i forbindelse med utskiftning da slike vinduer har lenger levetid. Det er spesielt viktig på værutsatte sider.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000


Råteskader i vinduskarm.

Tilstandsrapport



Råteskader i vinduskarm.



Råteskader i vinduskarm.



Råteskader i vinduskarm.

TG 3 Dører

Beskrivelse

Ytterdør biinngang: Malt tredør.
Ytterdør: Teak dørblad. Sidefelt i cotswoldglass.
Altandør soverom: Hvit tredør med felt av isolerglass.
Terrassedør stue: Malt tredør med felt av isolerglass.

Ytterdører er fra byggeår. Altandør på soverom ble montert i 2004 og terrassedør i stue ble skiftet i 1996.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
• Det er påvist andre avvik:

Ytterdører fra byggeår må anses å være utdaterte og terrassedør/altandør fremstår i dårlig forfatning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere dører. Kostnadsestimat gjelder utskiftning av ytterdør, altandør og terrassedør.

Konsekvens/tiltak
• Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råte i terrassedør i stue.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sør/østvendt altan på 19,5 m² med utgang fra soverom.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.
Rekkverk av liggende kledning og toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,93 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Utvendig trevirke er væroppsprukket/slitt flere steder. Lokal råte ble observert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utvendig trevirke med lokal råte bør skiftes.

Overvåk tilstanden på øvrig trevirke, foreta utbedringer v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av utvendig trevirke er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.



Lokal råte i kledningsbord på rekkverk.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat, vinylbelegg, teppe.
Vegger: Tapet, malt strie, panel, tynnpanel, malt mur.
Himling: Takplater.

Overflatene fremstår hovedsakelig med eldre standard.
Noen overflater er oppusset etter 2000, bl.a. soverommene i u-etg.

Annet:
- Innebygd garderobeskap på hovedsoverom (eldre skap).
- Hyller i boder.

Generelt.
Eldre/utidsmessige overflater.
Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
Boder ol. er ikke beskrevet.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Eldre overflater bærer preg av elde/slitasje. Laminatgulv har svelling/slitasje i flere skjøter. Kostnadsestimat gjelder oppussing av overflatene i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Generell oppgradering, ev. utskiftninger av eldre overflater på påregnes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Fuktmerker i stuehimling over varmepumpe. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i det aktuelle område på befaringsdagen.



Svimerker i teppe i stue.



Fuktutsvelling i laminatskjøter på det ene soverommet i hoved-etg.



Riss/sprekker i tapet i stue.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Trebjelkelag. Gulv mot grunn i betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 22 mm skjevheter registrert v/kontroll. Det er spesielt skjevt på soverom mot sør/vest i u-etg.

Mrk.
Det er knirk i gulv noen steder.

Lydisolering i etasjeskillere er dårligere enn dagens standard slik at trinnlyd etc. vil merkes mer i bygninger fra denne tidsperioden.

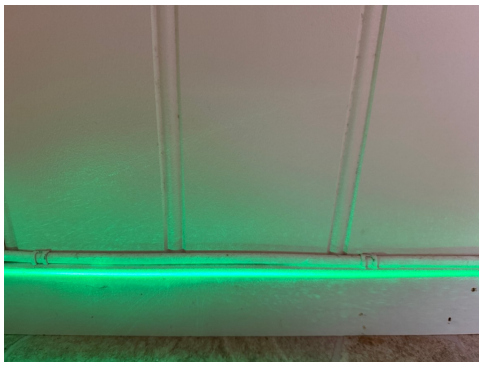
Ifølge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: Etasjeskiller med bjelkelag av heltre bjelker intervall på 40-80 år før tiltak bør iverksettes. Tiltak: Reparasjon. Utskiftning av ødelagte deler.

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

Det kan forekomme avvik i laserkontrollen på grunn av plassering av møbler, inventar eller andre fysiske hindringer. Det tas derfor forbehold om eventuelle unøyaktigheter som følge av dette.

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

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



Bilder viser skjevheter i gulv på det ene soverommet i u-etg.



Bilder viser skjevheter i gulv på det ene soverommet i u-etg.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe i murkonstruksjoner (elementpipe).
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront og felt av kleberstein. Produsent: Contura. Fra begynnelsen av 2000-tallet. Peisovn er rentbrennende. Feieluke er plassert i u-etg.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Pga pipens alder bør det foretas jevnlig kontroll av pipeløp og det bør foretas piperehabilitering v/behov.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Overflater i rom under terreng er beskrevet i punkt «Overflater».

Deler av grunnmuren ligger mot tilfylte masser, delvis gjenkledd på innside.
Påført kjellervegg er oppført som stenderverk i tre og påmontert plater/panel.

Gulv mot grunn:
Uisolert betonggulv direkte på grunn.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble registrert fuktverdier i betonggulv på tilfeldig valgte punkter. Erfaringsmessig kan et påregnelig fuktopptrekk fra grunnen p.g.a manglende fuktsperre under gulvstøp forekomme.

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt. Sted for hulltaking: Soverom mot sør/vest i u-etg.

Trefukt/vektprosent med ble målt med pigger på innside av inspeksjonsluke. Det viste vektprosent på 11,6 %.
Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.
Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % anses å være akseptabelt.
Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.
Trefukt/vektprosent mellom 19,6-27 % anses å være meget fuktig.
Trevirke/vektprosent over 27 %. Da anses trevirke å være vått/fritt vann.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 70,6 % ved en temperatur på 8,2 grader.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

Pga alder kan ikke utelukkes at det er feil/mangler andre steder i påforede kjellervegger. Påforede kjellervegger fra denne tidsperioden har høy skadefrekvens.
Kun demontering/åpning av påforet kjellervegg kan avdekke feil/mangler og gi fullstendig tilstandsvurdering på trevirke og mur.

Vedr. fuktkontroll:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er saltutslag og malingsflass flere steder i nedre del av grunnmur. Forhøyede fuktverdier ble registrert. Fuktvandring i grunnmur er normalt i h.h.t byggeår/alder. Det er noe misfarging/soppdannelse på mdf panel på det ene soverommet i u-etg.

Relativ luftfuktighet inni påforet vegg er i øvre sjikt. Påforede kjellervegger, kombinert med eldre drenering, anses å være en risikokonstruksjon. Pga overnevnte forhold og målinger kan det være avvik/skader i konstruksjon dersom man åpner vegger.

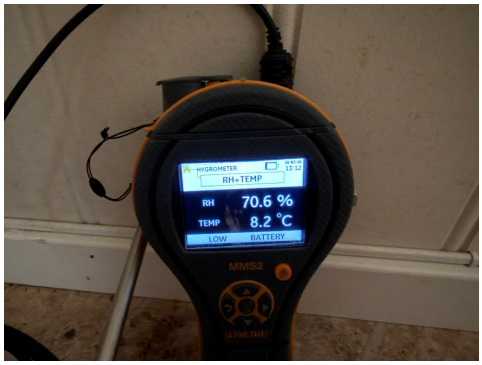
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden, foreta utbedringer v/ behov. Mdf panel med misfarging/soppdannelse bør skiftes til et mer fuktbestandig materiale, ev. bør påforet kjellervegg fjernes.

Det anbefales å la grunnmur være synlig på innside. Påforete vegger i kjeller frarådes, da kjellere ofte er utsatt for fukt. Hulrommet bak veggen kan samle fukt, som kan føre til mugg, råte og dårlig inneklima. Bruk heller fuktbestandige materialer eller isoler på utsiden av veggen, om mulig.



Måling av trefukt/vektprosent.



Måling av relativ luftfuktighet.


Forhøyede fuktverdier i nedre del av grunnmur. Det kan skyldes fuktvandring i grunnmur, ev. kapilæroppsug fra grunn.

Tilstandsrapport



Forhøyede fuktverdier i betonggulv.



Krypkjeller under deler av stue.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under deler av stue.
Krypkjeller har tilgang via veggluke i vaskekjeller.

Risikokonstruksjon:
Krypkjeller er en risikokonstruksjon som jevnlig bør besiktiges å kontrolleres. Det er viktig å unngå fuktinnsig i krypkjeller ettersom et fuktig miljø vil kunne føre til mugg, sopp og råteskader i trevirke. Dersom det er høy luftfuktighet i krypkjeller så bør man forsøke å hindre fuktinnsig og eventuelt montere en luftavfukter for å holde luftfuktigheten på ett akseptabelt nivå. På sommerstid så kan varm temperatur utvendig føre til kondens når varmluft møter kald luft i krypkjeller. Det er derfor viktig å inspisere krypkjeller når det er varmt ute for å se om kondens er ett problem. Hvis det er kondensproblemer så bør man eventuelt stenge ventiler i grunnmur på sommerstid for å hindre skader. Dersom det er problemer med kondens/fukt i krypkjeller kan montering av isolasjon/vintermatte mot grunn gjøre at kondens/fuktproblemer blir mindre.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
• Det er påvist andre avvik:

Det er kun en ventil i krypkjeller. Det er saltutslag og fuktinntrenging i grunnmur i krypkjellerdel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Det bør vurderes å montere ekstra ventil i krypkjeller.

Krypkjelleren bør inspiseres grundig minst én gang i året, helst vår eller høst. Sjekk for fukt, mugg, dårlig lukt, skadedyr, råte i bjelkelag, og om ventilasjonen fungerer. Ved tegn på problemer bør tiltak iverksettes raskt.

Å foreta utbedringer av fuktproblemer i krypkjeller kan være utfordrende da det ofte er vanskelig å fjerne fuktinnsig i fjellgrunn og fuktvandring i grunnmur. Dersom boligen skal oppgraderes/renoveres kan tiltak som å fjerne bjelker og fylle krypkjeller med pukk eller leca kuler med påstøp være den beste løsningen.



Saltutslag på grunnmur i krypkjeller.



Forhøyede fuktverdier ble registrert på innside av grunnmur i krypkjeller. Fuktvandring i grunnmur er normalt ihht. byggeår/alder.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Furutrapp med lukkede trinn. Vinylbelegg og filt i trappen.

Trappen er fra byggeår.
Trappen fremstår med normal bruksslitasje.

Kommentar:
Furu er et ganske mykt treslag som derfor er særlig utsatt for slitasje, striper og hakk enn feks. eik og ask som er hardere treslag. Det må derfor påregnes mer slitasje i trapper i furu.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trappen bærer preg av elde/slitasje. Det er knirk i trappen flere steder.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Generell oppgradering må påregnes. Trappen bør etterskrues.



Åpninger i rekkverk er større enn 10 cm. Avvik registrert i HMS punkt.

TG 1 Nyere soveromsdør

Beskrivelse

Formpresset profilert dørblad.

Innerdør til de ene soverommet i u-etg er av nyere årgang.

TG 3 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressete slette dørblad.
Dørblad med glassfelt mellom entre - gang/trapperom og gang/trapperom - stue.

Innerdørene er av eldre årgang, unntatt en soveromsdør i u-etg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Flere innerdører har betydelig slitasje/skader. Kostnadsestimat gjelder utskiftning av innerdørene med mest slitasje/skader.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Utskiftning av innerdører som har mest slitasje/skader må påregnes. Generell oppgradering, ev. utskiftning av alle eldre innerdører må påregnes hvis man ønsker dagens standard.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktutsvelling/slitasje i nedre del av badedør.



Stor slitasje/skader på innerdører.



Stor slitasje/skader på innerdører.



Stor slitasje/skader på innerdører.

VÅTROM

HOVED-ETG > BAD (3,9 M²)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad. Areal: 3,9 m².
Mosaikk fliser på gulv, baderomsplater på vegger, takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, toalett, dusjvegg/skyvedør, dusjgarnityr.
Avtrekksventil i himling.

Bad fremstår med eldre standard og må anses å være utdatert.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Rommet var i bruk da boligen var bebodd, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjiikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskiftning. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse også skiftes v/ oppgradering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



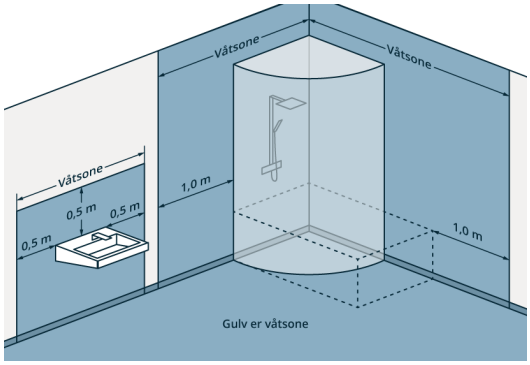
Eldre plastsluk i dusjsone.



Riss/sprekk i servant.



Vindu i våtsone. Innerdør er også plassert i våtsone.



Bilde til opplysning.

HOVED-ETG > BAD (3,9 M²)

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i gang/trapperom i hoved-etg. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 46,0 % ved en temperatur på 18,2 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er noen eldre fuktmerker på innside av plate inni vegg.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Innervegg og etasjeskiller i tilknytning til bad bør undersøkes nærmere og ev. utbedres i forbindelse med renovering av bad.



Måling av relativ luftfuktighet.

Tilstandsrapport



Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking. Det er montert hvit blindlokk etter hulltaking.



Fuktmerker i panel i bod under bad.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i det aktuelle område på befaringsdagen.

KJØKKEN

HOVED-ETG > KJØKKEN (9,5 M²)

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Areal: 9,5 m². Kjøkkeninnredning fra 1980-tallet.
Vinylbelegg på gulv, tapet på vegger, takplater i himling.
Eldre Bolett kjøkkeninnredning med profilerte eikefronter. Ett overskap med glassfronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over hoveddel av benkeplate.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenet bærer preg av elde/slitasje. Kostnadsestimat gjelder utskiftning av kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Generell oppgradering, ev. utskiftning av kjøkkeninnredning må påregnes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.



Kjøkkenleverandør.



Svimerker i benkeplate.

HOVED-ETG > KJØKKEN (9,5 M²)

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator. Produsent: Elto. Eldre modell. Ventilatorrør går ut igjennom yttervegg.

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenventilator har begrenset/ingen effekt. Kostnadestimat gjelder utskiftning av kjøkkenventilator.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ventilator må skiftes v/ utskiftning av kjøkkeninnredning.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

U-ETG > TOALETTROM (1,6 M²)

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom. Areal: 1,6 m².
Vinylbelegg på gulv, malt strie på vegger, malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett.
El.avtrekksventil i vegg.

Toalettrom fremstår med eldre standard.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er ulyd fra avtrekksventil. Pga vvs-utstyr sin alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Generell oppgradering og utskiftninger må påregnes. El.avtrekksventil må undersøkes nærmere og ev. skiftes.



Røropplegg under servant.



Eldre el. avtrekksventil med begrenset effekt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vaskekjeller

Beskrivelse

Vaskekjeller. Areal: 6,1 m².
Betong på gulv, malt mur/malt panel på vegger, panel i himling.
Inneholder: Utslagsvask, innredning/skap, opplegg for vaskemaskin, hylle.
Avtrekksventil i vegg (naturlig avtrekk).

Vaskekjeller fremstår med eldre standard og må anses å være utdatert.
Det er eldre støpejernsluk i gulv.

Opprinnelig støpejernsluk, her kan det oppstå utettheter over tid i overgang sluk/betonggulv. Her vil det være ett fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellom sluk og betonggulv og samtidig sørge for at sluken er ren slik at vann ikke stiger til over sluk. Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernsluk skiftes.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er ingen tegn til tettesjikt/membran i rommet. Kostnadsestimat gjelder generell oppgradering og utskiftninger. Kostnadsestimat gjelder oppussing av vaskekjeller med tilsvarende standard. Dersom det skal oppgraderes vil kostnadsestimat være høyere.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Dersom det skal foretas oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Eldre støpejernsluk i gulv.

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert i bod, vaskekjeller og gang i u-etg.

Vannrørene er av eldre årgang.

Irr:
Irr (også kalt verdigris) er den basiske blandingen av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg som kan sees på kobbertak, kobberrør, statuer eller andre ting laget av kobber eller kobberlegeringer. Ingen tegn til lekkasje fra kobberrør som har irr.

Stoppekran på eldre røropplegg gir en viss risiko for lekkasje og skader v/ bruk/testing. Jeg har derfor ikke testet at stoppekran fungerer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

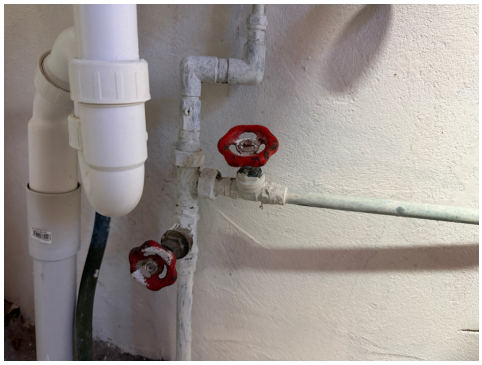
Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg



Stoppekran i bod.



Stoppekran i mellomgang.



Stoppekran i vaskekjeller.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Støpejernsrør i grunn.

Avløpsrørene er av eldre årgang.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader (Synlig rust på avløpsrør i bod).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.



Stakeluke i bod. Rust på støpejernsrør under stakeluke.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad og vaskekjeller har naturlig avtrekk og toalettrom har el.avtrekksventil. Ventilatorrør på kjøkken går ut igjennom yttervegg. Ellers er det naturlig ventilasjon med ventil i himling i gang/trapperom i hoved-etg, flere ventiler i yttervegger, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør/terrassedør.

Sørg for frisk luft og riktig møbelplassering:
Etter en natt søvn samler det seg fuktighet i luften på soverommet. Ved å la vinduet være i luftestilling eller lufte ut hver morgen reduserer du fuktigheten og forbedrer inneklimaet. Husk også å plassere senger og møbler minst 5 cm fra yttervegger for å sikre god luftsirkulasjon. Dette forhindrer kondens, som kan føre til mugg og sopp. Enkle tiltak som disse bidrar til et bedre inneklima.

Kommentar:
Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i eldre bygninger vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er fuktmerker rundt ventil på ett soverom i u-etg. Det er benyttet eternittkanaler i boligen, inneholder antatt asbest.

Vedrørende asbest:
Asbest er en fellesbetegnelse på en gruppe krystallinske silikatmineraler med fiberstruktur, som blant annet kan være kreftfremkallende. Risikoen oppstår først når løse asbestfibre opptrer i form av støv som kan pustes inn. Normalt vil ikke asbestholdige plater innebære noen risiko med mindre de skades, bearbeides eller utsettes for påkjenninger. Risikoen er større med halvharde enn med harde plater.

Man kan finne asbest i bygninger som er oppført eller rehabilitert fra 1920- tallet og oppover. Asbestholdige bygningsmateriale ble spesielt mye brukt i årene etter siste verdenskrig og fram mot slutten av 1970-tallet. På bakgrunn av at asbeststøvet har en helseskadelig virkning ble asbest med få unntak forbudt i Norge fra 1980.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør undersøkes nærmere vedr. fuktmerker rundt ventil. Eternitt/asbestkanaler bør fjernes og erstattes i forbindelse med renovering av boligen.



Fuktmerker på mdf panel rundt ventil. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert. Det bør allikevel foretas nærmere undersøkelser og ev. utbedringer i det aktuelle område.

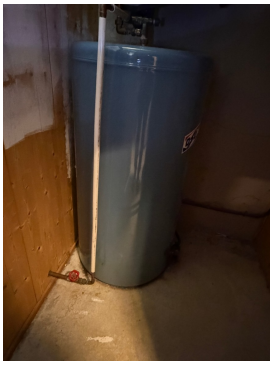
TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank i bod i u-etg. Volum: 200 liter. Produksjonsår: 1984. Produsent: Oso Hotwater.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Varmtvannstank i bod.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sikringsskap i biinngang/bod.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning.

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
10 ampere. 10 stk.

Inntaksikring på 50 ampere er plassert under sikringsskap.
Ny strømmåler i juli 2017.

El. oppvarming:
Varmekabler i entre, gang/trapperom og ett soverom i u-etg.
Varmekabler på bad i hoved-etg.
Varmepumpe med uttak i trapperom. Produsent: Toshiba. Eldre modell.
Varmepumpe med uttak i stue. Produsent: Toshiba. Fra ca 2023.

Pga eldre varmepumpes alder kan det ikke utelukkes at det må gjøres vedlikehold/ev. utskiftninger v/behov.

Norgespris:
Eier har pr. i dag ikke bestilt norgespris. For å bestille: Gå til Elhub.no og logg inn på «Elhub Min Side» med elektronisk ID. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 50 øre per kilowattime inklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Fullmaktsalg, fylles ikke ut.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Fullmaktsalg, fylles ikke ut.

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

   Fullmaktsalg, fylles ikke ut.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Fullmaktsalg, fylles ikke ut.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Fullmaktsalg, fylles ikke ut.

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Fullmaktsalg, fylles ikke ut.

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Ja

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja El.anlegg er hovedsakelig av eldre årgang. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av eldre el.komponenter v/renovering.

    Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført etter 1999.

    Vedr. manglende samsvarserklæring:
    Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Dokumentasjonskravet gjelder kun for elektrisk arbeid utført etter 1. januar 1999. Manglende samsvarserklæring på et elektrisk anlegg kan innebære flere risikofaktorer. En samsvarserklæring dokumenterer at arbeidet på anlegget er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og uten dette dokumentet er det vanskelig å bekrefte at installasjonen er fagmessig og trygg. Manglende samsvarserklæring kan føre til økt fare for elektriske feil, som kortslutning, overbelastning etc.

Generell kommentar

Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de senere årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget.


Sikringsskap i bod/biingang.

Tilstandsrapport



Inntaksikring under sikringsskap.



Varmepumpe med uttak i trapperom.



Varmepumpe med uttak i stue.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er tilfylte masse og steinsatt inntil deler av grunnmur i u-etg.

Drenering er fra byggeår.

Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr. funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eks. vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc). Forbehold taes vedr. dette.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent.

Det er ikke gjort geotekniske undersøkelser av byggegrunn. Vurdering av fundament og grunnforholdene er begrenset.

Grunnmur er oppført i lecablokker, pusset og malt. Såle/fundament i betong.
Deler av grunnmur ligger bak påforede kjellervegger og under terreng, slik at deler av grunnmur ikke er besiktiget/tilstandsvurdert.

Fare for sulfatskader på Leca grunnmur:

Sulfatskader kan oppstå på Leca (lettklinkerblokker) dersom konstruksjonen utsettes for fukt og sulfatholdige forbindelser over tid. Dette gjelder spesielt i kombinasjon med dårlig drenering og manglende fuktsikring. Sulfatene reagerer med sementen i mørtelen og kan føre til ekspansjon, sprekkdannelser og svekket bæreevne. For å unngå slike skader er det viktig med god drenering, fuktsikring og bruk av riktige mørteltyper som tåler sulfatexponering.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
• Det er påvist andre avvik:

Det er noen riss/sprekker i grunnmur. Det er stedvis malingsflass på grunnmur. Skjevheter i etasjeskille kan ha sammenheng med eventuelle skjevheter i fundament. For å kartlegge om det er pågående problemer må det foretas undersøkelser over tid. Dette faller utenfor rapportens mandat, og er derfor ikke utført.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vedr. horisontalriss i Leca grunnmur som skyldes jordtrykk. Tiltak:

Lette jordtrykket: Grave av på utsiden og etablere bedre drenering og tilbakefylle med drenerende masser (pukk).
Utbedre drenering: Kontrollere/oppgradere drensledning, grunnmursplate og fall bort fra vegg.
Stabilisere muren: Reparere riss og eventuelt forsterke muren innvendig med stålstag, påstøpt armert vegg eller annen konstruktiv støtte hvis skaden er betydelig.
Hindre videre bevegelser: Sørge for at terreng og overflatevann ledes vekk.

Grunnmuren bør vedlikeholdes/males i område hvor det er malingsflass.

Tilstandsrapport



Malingsflass og riss i grunnmur.



Horisontale riss/sprekker indikerer jordtrykk.



Riss/sprekk i grunnmur v/ inngangsparti.



Riss/sprekk i grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et skrående terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke synlig knotteplast/fuktsikring inntil grunnmuren. I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i muren på grunn av byggeskikk i den aktuelle tidsperioden, da det ikke var vanlig å sikre muren på samme måte som dagens byggeskikk. Det er derfor spesielt viktig at det ikke oppstår vannansamlinger, eller at det blir større fuktpåkjenning enn nødvendig inntil eldre murer. Dersom det er jord/bed inntil muren, bør massen fjernes og erstattes med drenerende masser som pukk/grus.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

På grunn av grunnmurens alder og datidens byggeskikk bør terrengforhold inntil boligen overvåkes. Dersom det oppstår vannansamlinger eller unødvendig stor fuktpåkjenning, bør tiltak utføres.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/avløp via private stikkledninger. Ukjent type avløpsrør og ukjent type vannledning.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på rørfornying etc. av utvendige vann- og avløpsrør. Det må antas at røropplegg er av eldre årgang.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Utvendige vann-avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Tilstandsrapport

• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Vedr. radon: Norge er et av de landene i verden som har høyest konsentrasjon av radongass i inneluften. Dette skyldes blant annet geologiske og klimatiske forhold. Radongassen kan verken sees, luktes eller smakes. Statens strålevern anbefaler alle å måle radon i hjemmet sitt. For boliger som leies ut, er det gitt grenser for radonnivået i strålevernforskriften.

Radonkart: https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/
Eiendommen ligger i område med aktomhetsgrad høy.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.



Det mangler rekkverk oppå forstøtningsmur noen steder. Av sikkerhetsmessige årsaker bør det vurderes å montere rekkverk hvor høydeforskjell er over 0,50 m.

Bygninger på eiendommen

Utvendig bod



Anvendelse
Lagringsplass

Byggeår

Kommentar
Byggeår er ukjent.

Standard
Bygningen fremstår med enkel standard.

Vedlikehold
Bygningen bærer preg av manglende vedlikehold.

Beskrivelse
Oppført i trekonstruksjoner med liggende tømmerkledning.
Saltak, konstruksjon av taksperrer tekket med sutak og takpapp.

Det er ikke innlagt strøm i utvendig bod.
Det er fuktmerker/fuktinnsig noen steder i skjøter på tømmerkledning.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av dette bygget. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapport.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tørkeskur



Anvendelse
Lagringsplass

Byggeår
1976

Kommentar
Antatt byggeår.

Standard
Bygningen fremstår med enkel standard.

Vedlikehold
Bygningen bærer preg av manglende vedlikehold.

Beskrivelse
Gulv mot grunn i betong.
Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning, skrående spiler og profilerte plastplater.
Saltak, konstruksjon av taksperrer tekket med sutak og takpapp.
Renner i plast.

Det er ikke innlagt strøm i tørkeskur.
Tørkeskur fremstår med eldre standard og eldre bygningsdeler og har behov for vedlikehold og ev. utskiftninger. Det er fuktinnsig og lekkasje fra tak.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av dette bygget. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapport.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Dobbelgarasje



Anvendelse
Biloppstillingsplasser

Byggeår
1988

Kommentar
Oppgitt i Infoland

Standard
Bygningen fremstår med normal standard i h.h.t. byggeår.

Vedlikehold
Bygningen bærer preg av manglende vedlikehold.

Beskrivelse
Grunnmur i murkonstruksjoner. Gulv mot grunn i betong.
Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.
Saltak, konstruksjon av taksperrer tekket med sutak, lekter og stålpanner.
Renner og nedløp i sort plast.

Det er ikke innlagt strøm i garasjen. Det har tidligere vært benyttet skjøteledning for strømtilkobling. Garasjen fremstår hovedsakelig med eldre standard og eldre bygningsdeler og har behov for vedlikehold og ev. utskiftninger. Garasjen har to panelte vippeporter med manuell åpnefuksjon.

Generelt:
I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i mur/gulv pga at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av dette bygget. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapport.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

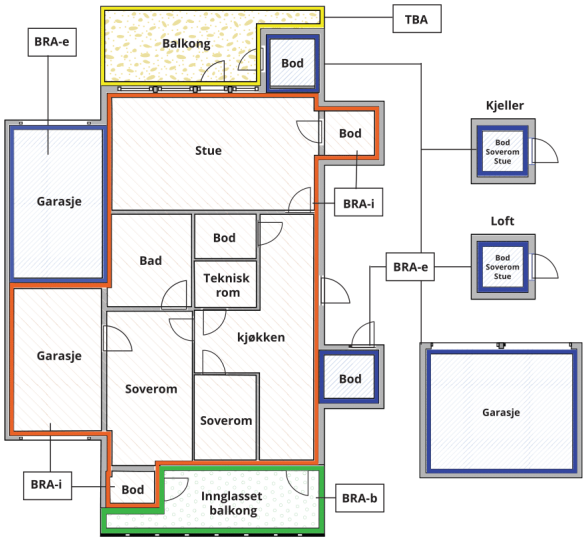
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U-etg	65			65	
Hoved-etg	86			86	20
SUM	**151**				**20**
SUM BRA	**151**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
U-etg	Entré (3,5 m²), bod/biinngang (5 m²), gang/trapperom (10,4 m²), mellomgang (6,4 m²), toalettrom (1,6 m²), vaskekjeller (6,1 m²), soverom (11,5 m²), soverom 2 (8 m²), bod (2,2 m²), bod 2 (1,9 m²), bod 3 (1,7 m²), bod 4 (1,5 m²)		
Hoved-etg	Gang/trapperom (10,6 m²), bad (3,9 m²), soverom (11,3 m²), soverom 2 (9,7 m²), stue (38 m²), kjøkken (9,5 m²)		

Kommentar

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 5,4 m² av bruksarealet i u-etg.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 2,6 m² av bruksarealet i hoved-etg.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:
Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i stue varierer fra 2,43 m - 2,98 m.

AVVIK DAGSLYSFLATE:
Vindu på det ene soverom i u-etg får mindre lysinnslipp enn normalt pga overbygd altan.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar:

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.
Bad og wc-rom er slått sammen. Det foreligger ikke søknadspapirer på utvidelse av altan med utgang fra soverom. Det er søknadspliktig å utvide altan.

Tiltak:
Avklar om bruken er i tråd med godkjente tegninger. Dersom altan er utvidet uten godkjennelse må det sendes søknad til kommunen om endring/utvidelse.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Utvendig bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1-etg		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-etg		Utvendig bod (7,3 m²)	

Kommentar

BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Tørkeskur

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1-etg		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-etg		Tørkeskur (7,4 m²)	

Kommentar

BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Dobbelgarasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1-etg		34		34	
SUM		**34**			
SUM BRA	**34**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-etg		Dobbelgarasje (34,3 m²)	

Kommentar

BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Anne Elisabeth Vikesund	Fullmaktshaver
	Therese Vikesund	Fullmaktshavers datter

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	146	190	0	0	2068.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Wallemsvikveien 15

Hjemmelshaver
Wenche Louise Svendsen

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	146	303	0	0	575.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Wallemsvikveien 17

Hjemmelshaver
Wenche Louise Svendsen

Kommentar
Tomteareal til sammen 2 644,50 m².

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i etablert boligområde i Gravdal/Laksevåg.
Fra boligen er det utsikt over Gravdalsviken, Byfjorden, Askøy, Morvik, Tertnes, Meland og omkringliggende fjell mm.
Området er hovedsakelig bebygget med rekkehus og eneboliger.

Flere butikker, dagligvarebutikk og bensinstasjon i nærområde. Kort vei til Laksevåg senter med de fleste fasiliteter/servicetilbud.
Flere barnehager, samt skoler som Nygårdslien Skole, Laksevåg Videregående skole og Sjøkrigsskolen i nærområde.
Gode turmuligheter med bla Kvarven, Ørnefjellet, Lyderhorn og Damsgårdsfjellet.
Flere fotballbaner og idrettshaller i område for idrettsaktiviteter.
Gode bussforbindelser med kort avstand/reisetid til Bergen sentrum.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via privat stikkvei fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommuneplan (65270000). Formål: Bolig.
Planid: 65270000.
Saksnr: 2014/18880, 2022/20468.
Planens navn: BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030.
Type plan: Kommuneplanens arealdel.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Vedtak i kraft: 19.06.2019.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige
forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av
meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.

Om tomten

Tomt:
Tomten er dels opparbeidet, dels naturtomt.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med plen, gruset
oppholdsplass, flislagt oppholdsplass, murer/bed og div prydbusker/beplantning.
Biloppstillingsplass med plass til flere biler + garasje.

Mrk.
Forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper er ikke en del av forskriften og er derfor ikke videre omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten. Det anbefales på generelt grunnlag å overvåke tilstanden på forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper. Dersom det oppstår sprekker, skjevheter/setninger eller tre rekkverk/tre trapp har råteskader, bør utbedringer utføres. Av sikkerhetsmessige årsaker bør det monteres tilfredsstillende rekkverk ved murer og utvendige trapper når nivåforskjellen er over 0,50 meter, dersom dette mangler.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter.
En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser
grunneierens bruk av eiendommen. Servitutten kan være
tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles
også for en heftelse på den eiendom den hviler.

Ingen servitutter registrert.

Heftelser:
Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av
grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Rekvirent		Opplysninger fra rekvirent	Innhentet		Nei
Kommunal info/tegninger		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/RR4136

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Wallemsvikveien 15, 5165 LAKSEVÅG

23 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Wallemsvikveien 15	Wallemsvikveien 15	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Tidlig 70 tallet

Har eieren selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra huset ble bygget

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Vikesund, Anne Elisabeth

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Ikke noe å tillføye

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 22758570

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Anne Elisabeth Vikesund	**2026-04-23**

Identification

Anne Elisabeth Vikesund

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Anne Elisabeth Vikesund	23/04-2026 12:58:06	BankID OIDC High

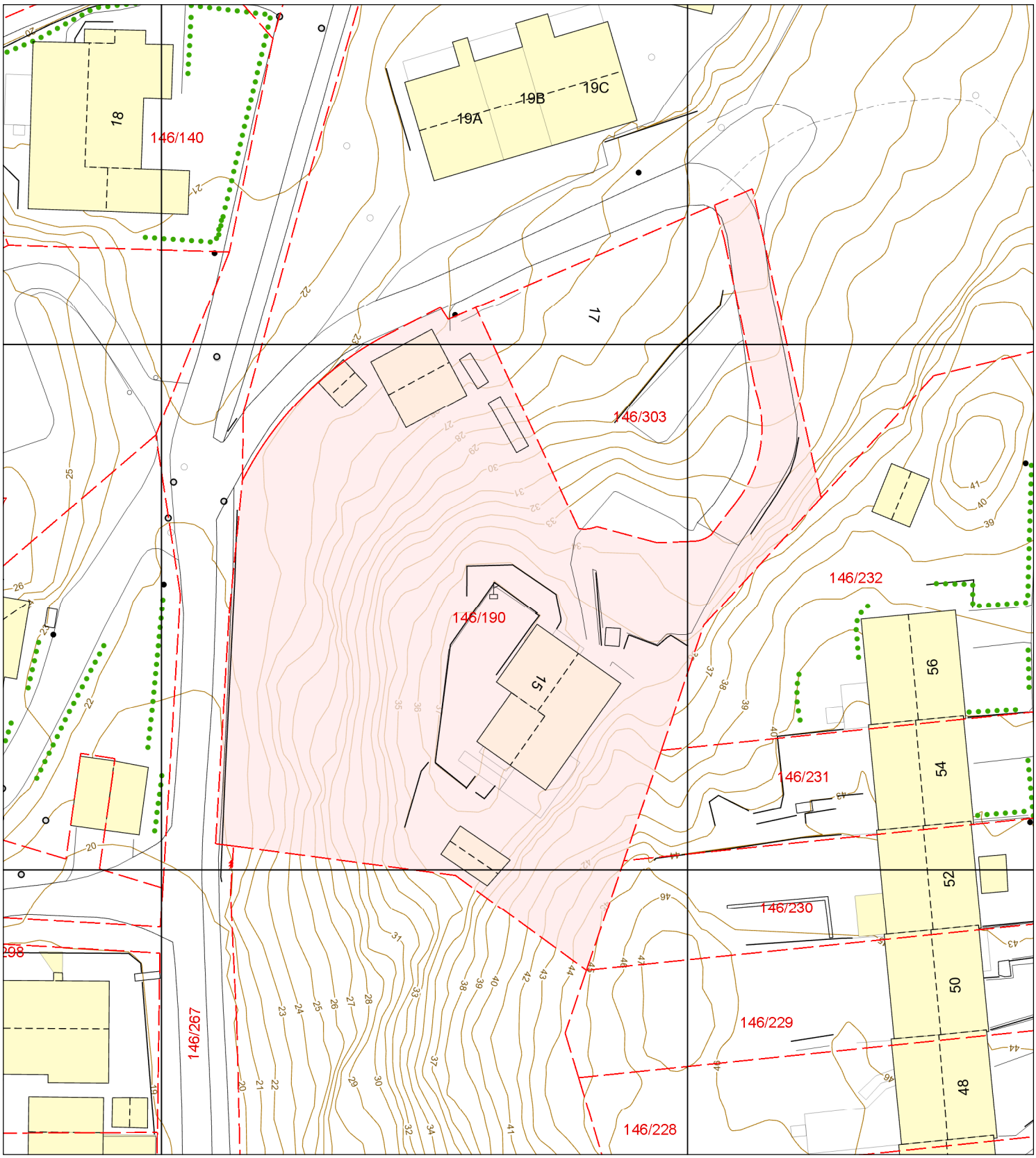
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 24.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 146/190/0/0
Adresse: Wallemsvikveien 15, 5165 LAKSEVÅG

N



Eiendomsgrense - sikker
Eiendomsgrense - usikker
Bygning
Registrert tiltak bygg
Fredet bygg
Registrert tiltak anlegg
Kulturminne
Gangveg og sti
Traktorveg
InnmåltTre
Allé
Hekk
EL belysningspunkt
EL Nettstasjon
Ledning kum
Mast
Skap
Høydekurve
Fastmerker

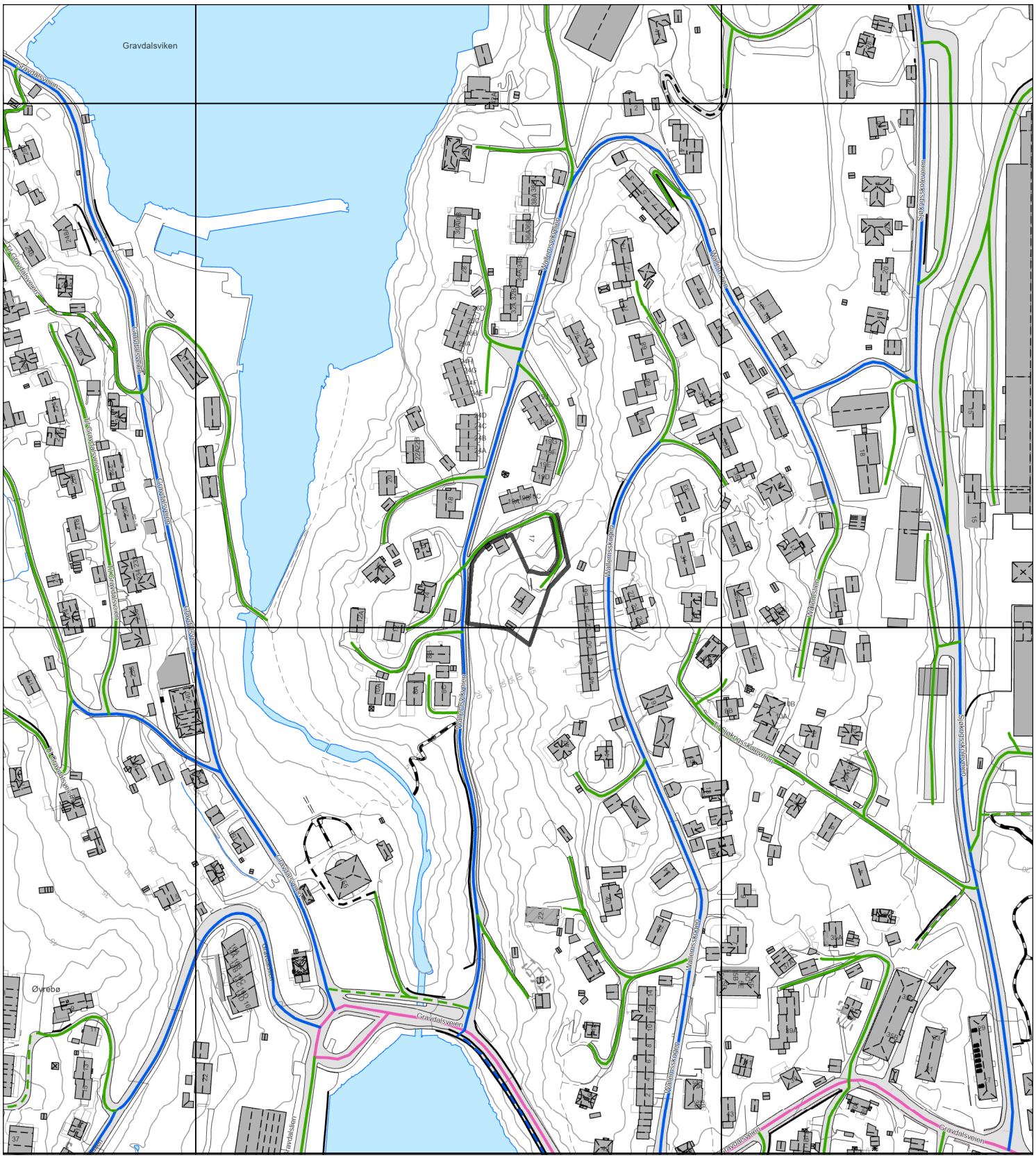
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 24.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 146/190/0/0
Adresse: Wallemsvikveien 15, 5165 LAKSEVÅG

N


Gravdalsviken
Øvrebø
Gravdalsveien
Wallemsvikveien
Wallemsskogen
Wallemsskolevegen
Wallemsskolevegen
Wallemsskogen
Wallemsskogen
Wallemsskog

Nabolagsprofil

Wallemsvikveien 15 - Nabolaget Gravdal - vurdert av 99 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Gravdal Linje 44	6 min 0.5 km
Lyngbø rv. 555 Totalt 32 ulike linjer	17 min 1.5 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	9 min 6.4 km
Bergen Nøstet kystrutekai Linje HAV, HUR	9 min 5.8 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	10 min 7 km

Skoler

Nygårdslien skole (1-7 kl.) 292 elever, 14 klasser	19 min 1.5 km
Holen skole (1-10 kl.) 540 elever, 35 klasser	4 min 2 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	12 min 1.1 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	10 min 6.6 km

Ladepunkt for el-bil

Laksevåg og Bergen maritime VGS - ...	12 min
St1 Lading Nygård	13 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

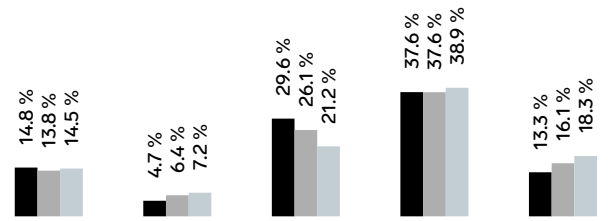
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gravdal	1 483	739
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sjøsprøyten barnehage (1-5 år) 58 barn	5 min 0.4 km
Valheim barnehage (0-5 år) 137 barn	13 min 1.1 km
Nygård barnehage (1-5 år) 48 barn	16 min 1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Nygård Post i butikk, PostNord	12 min 1 km
Kiwi Laksevåg Senter	4 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

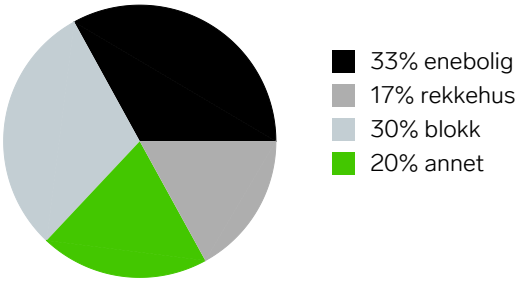
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Gateparkering
Lett 85/100

Sport

Lyngbø ballbinge Ballspill	5 min 0.4 km
Gravdal idrettsplass Fotball	11 min 1 km
MOVA Laksevåg	11 min
Energi Treningssenter	4 min

Boligmasse



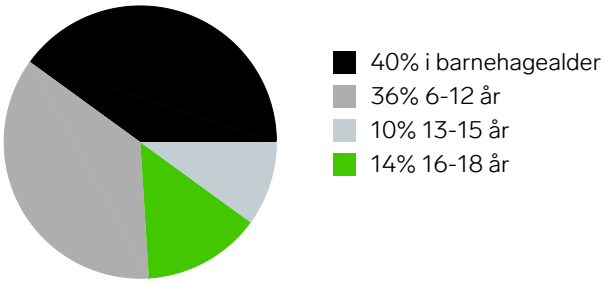
«Sentralt men samtidig landlig. Nærhet til fjell, vann og sjø og båthavn. Rolig nabolag men mye friareal.»

Sitat fra en lokalkjent

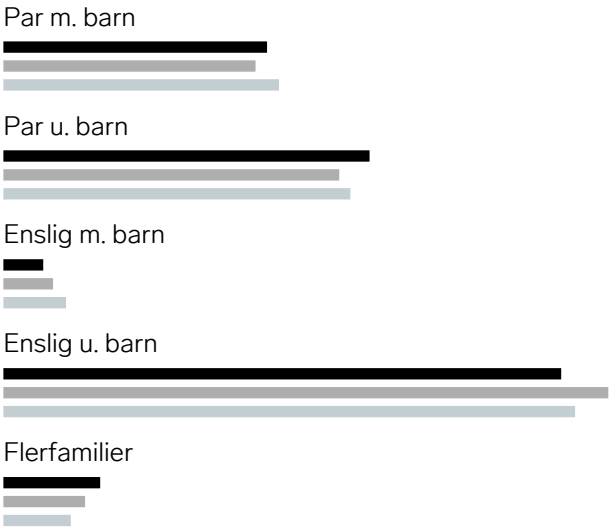
Varer/Tjenester

Laksevåg Senter	4 min
Apotek 1 Laksevåg	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

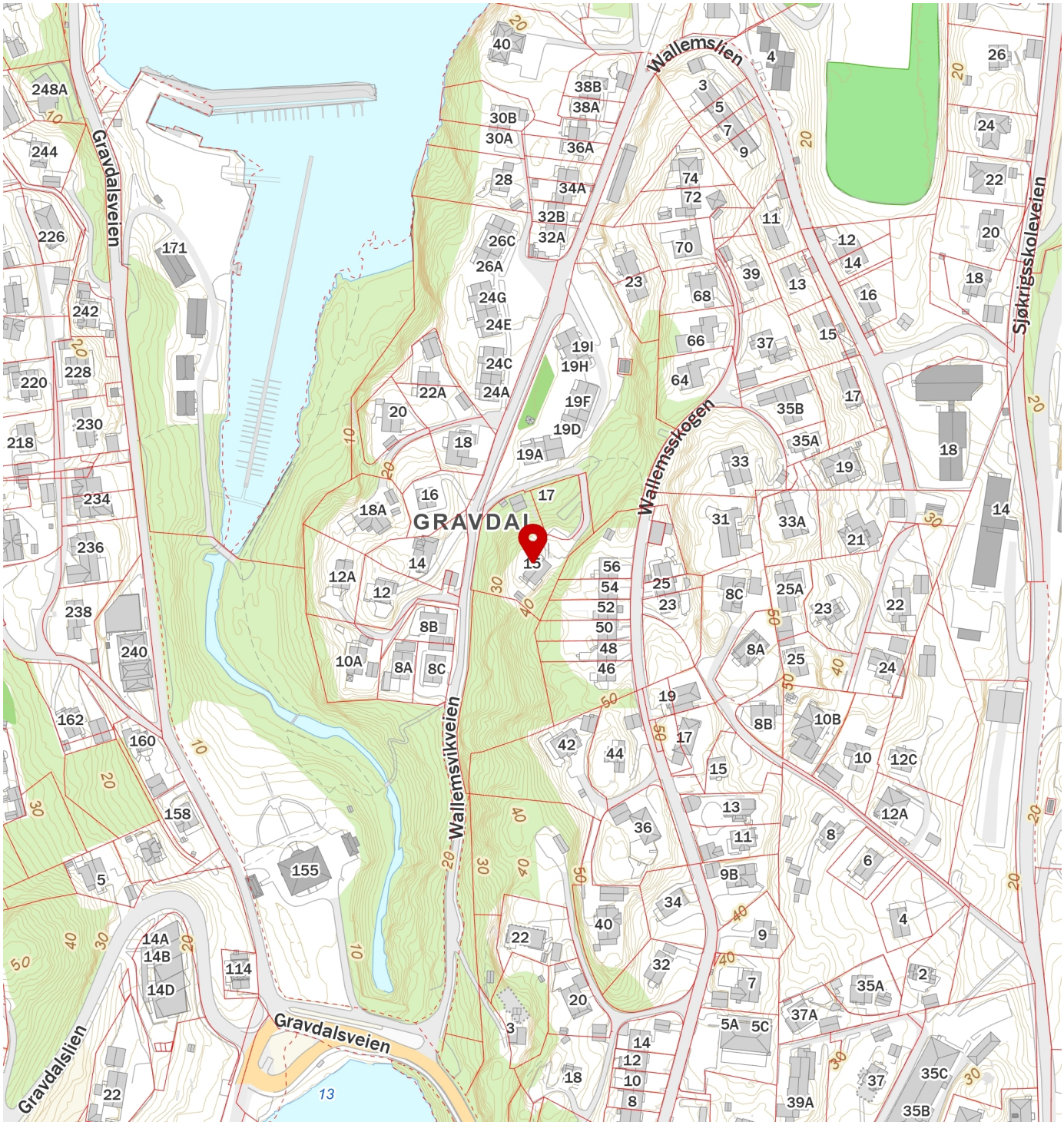


Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 146/190/0/0
Utlistet 25. mars 2026

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Eiendomsregisteret hos kartverket.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260558264	Grunneiendom	0	Ja	2 068,8 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
40070000	30	LAKSEVÅG. SIMONSVIK OG WALLEM, REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.12.1957		< 0,1 % (0,0 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	11,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65110000	LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LAKSEVÅG	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.10.2019	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
5780000	30	LAKSEVÅG. GNR 146 BNR 1 MFL., GRAVDAL	3	190002118
18040000	30	LAKSEVÅG. GNR 146 BNR 298, GRAVDAL, DELER AV GNR 146 BNR 267 OG NR 146 BNR 5, WALLEMSVIKVEIEN, BOLIGFORMÅL	3	200404450
40070002	31	LAKSEVÅG. GNR 146 BNR 6, WALLEMSKOGEN	3	199717948

Andre opplysninger

Skrevet ut 25. mars 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

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

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 146/190
Dato: 25.03.2026 Adresse: Wallemsvikveien 15

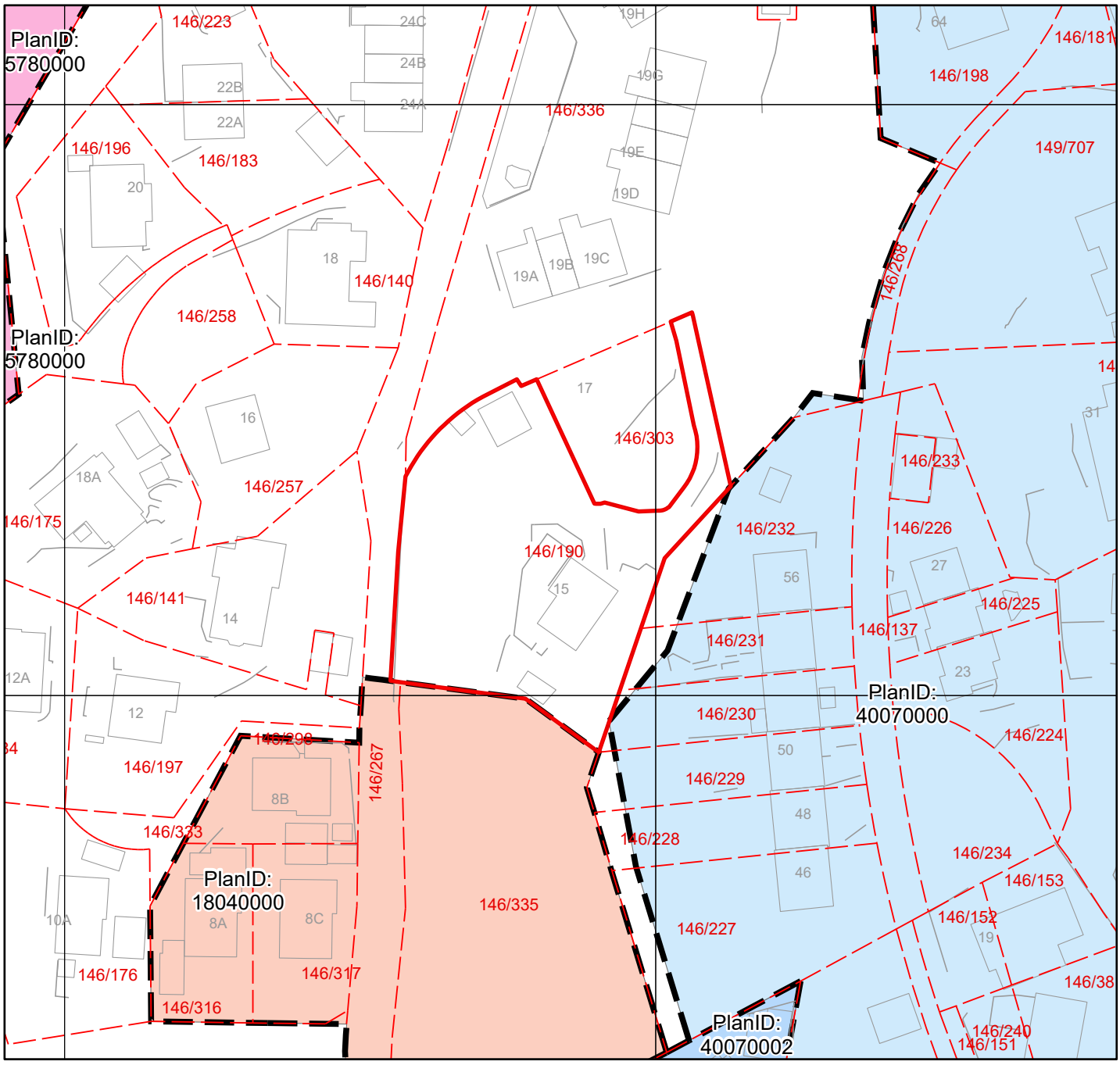
N

Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister https://www.arealplaner.no/bergen4601

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 18040000, 40070000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

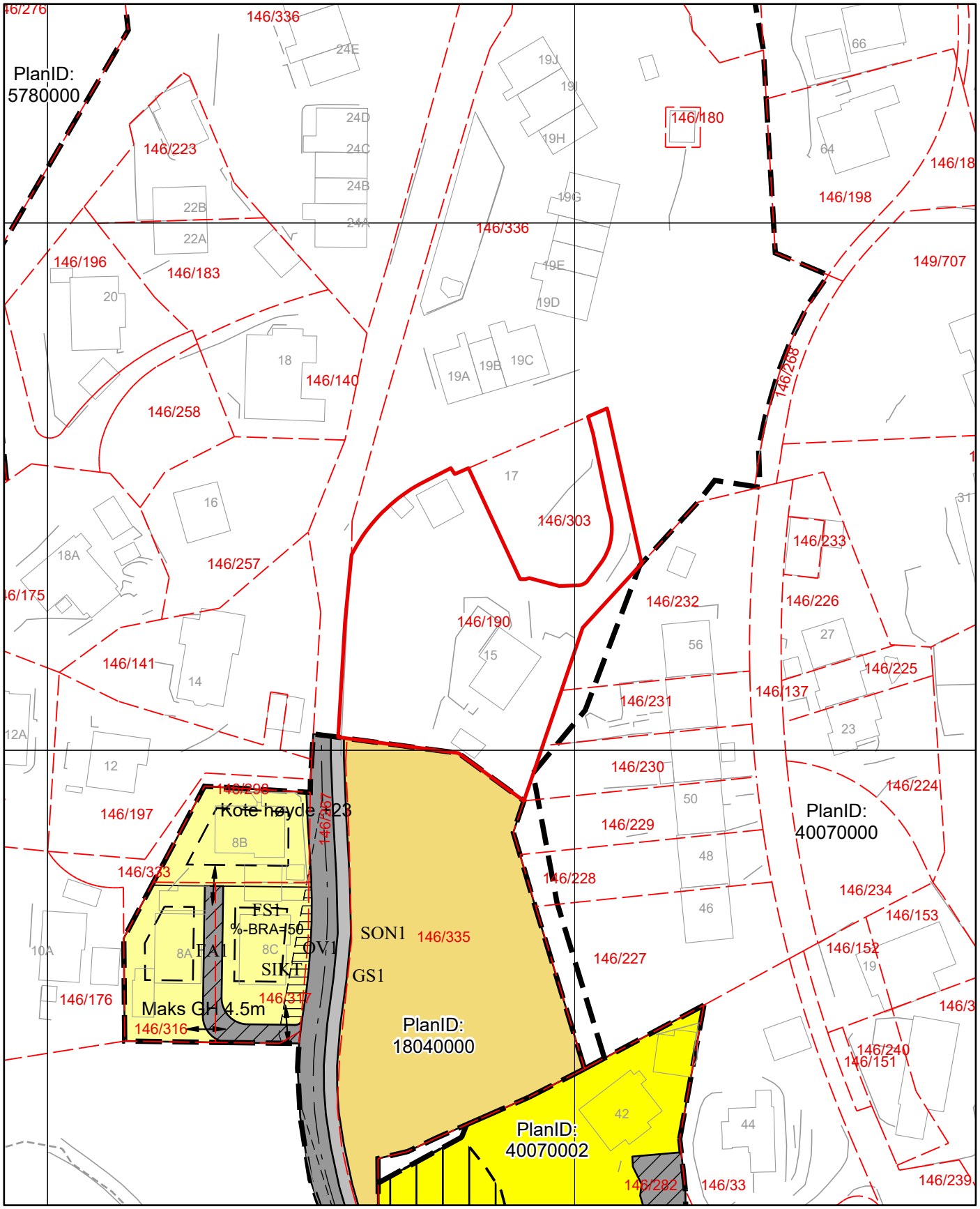
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 146/190
Dato: 25.03.2026 Adresse: Wallemsvikveien 15

PlanID(er): 18040000, 40070000

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

Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1203 - Regulert tomtegrense

1211 - Byggegrense

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Reguleringsplan bevaringsgrense

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

663 - Bevaring av landskap og vegetasjon

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Kjørevei

Gang- / sykkelveg

Annet spesialområde

Felles avkjørsel

Reguleringsplan på grunnen

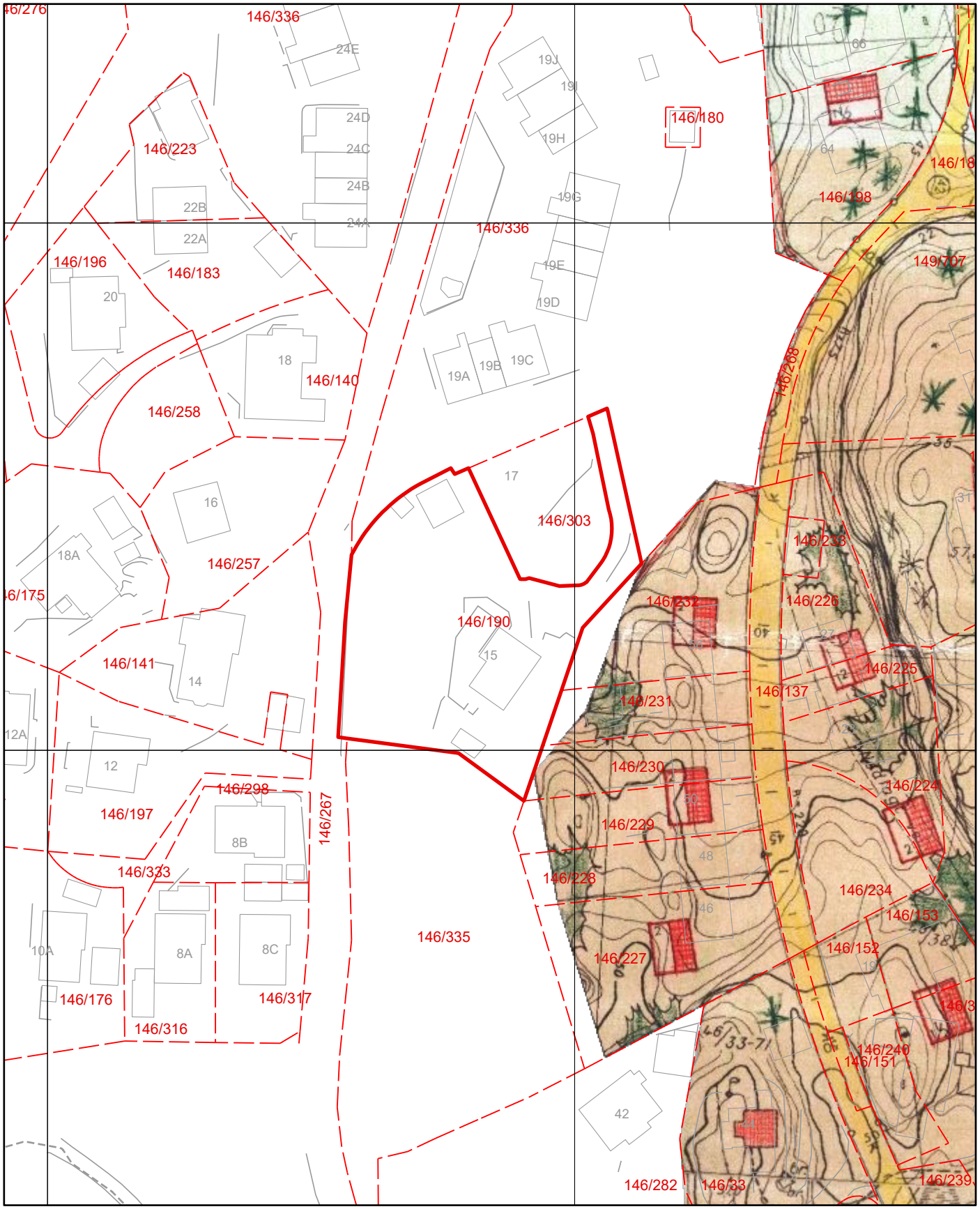
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 146/190
Dato: 25.03.2026 Adresse: Wallemsvikveien 15

PlanID(er): 18040000, 40070000

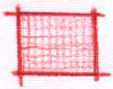
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Tegnforklaring:


eksisterende bygg.


ny bebyggelse.


industriområde.


garasjer.


beplantningsbelte.


tomtearealer.


friarealer, ubebyggelige arealer


veger og plasser


begrensningslinje.

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 25.03.2026

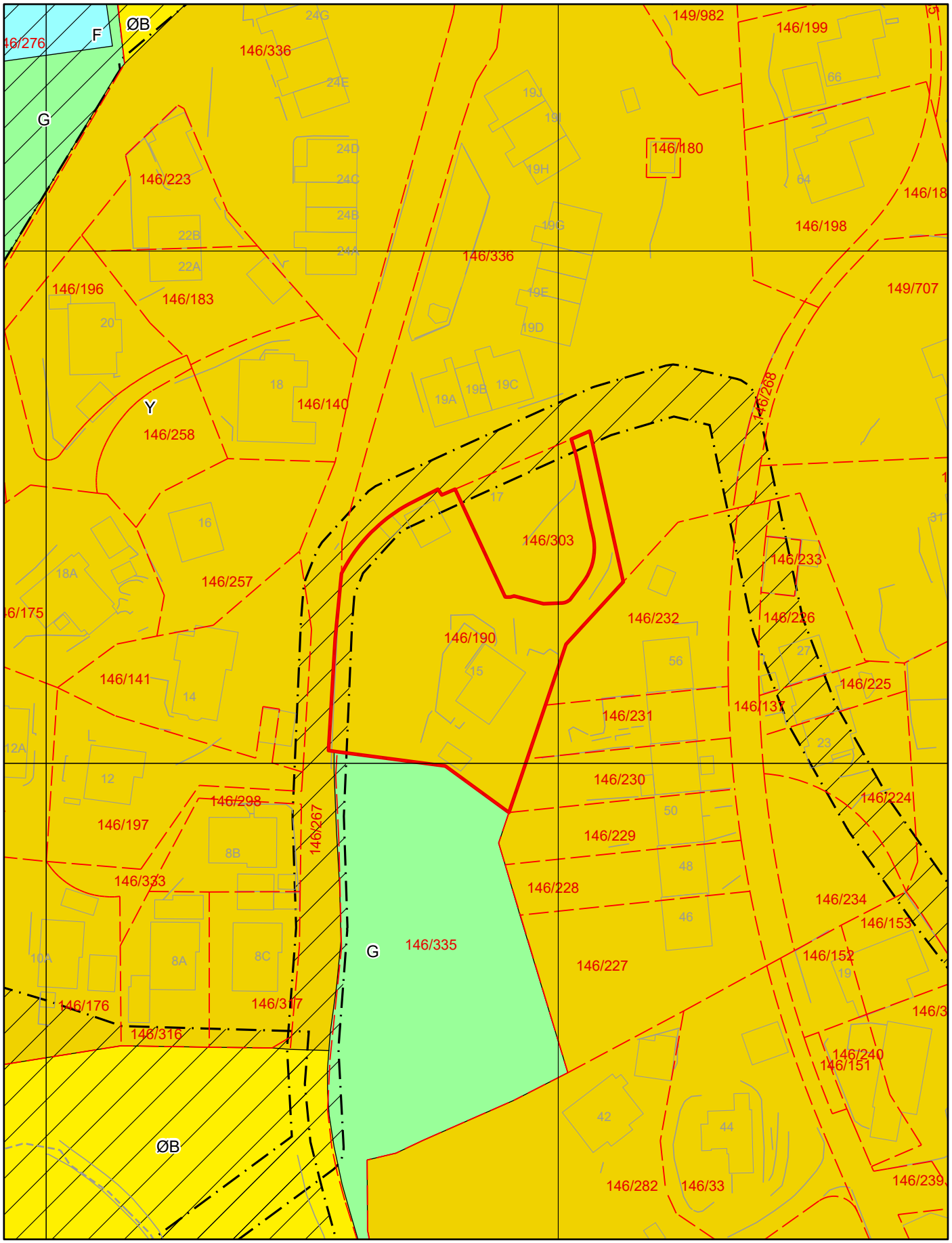
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 146/190
Adresse: Wallemsvikveien 15

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn kulturmiljø


Angitthensyn landskap

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

Friluftsområder

Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.
Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11
Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00146-0190-0000-000
Eiendommens adresse	Wallemsvikveien 15
Eier	Cato Hoel Svendsen dødsbo , V/Wenche Lucie Svendsen Walle, 5165 LAKSEVÅG N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	2774499KR	0.0026	7 213,00	1 803,25
Abonnementsgebyr vann	145m2	7.71	1 117,95	275,65
Stipulert mengde vann	189m3	11.44	2 162,16	533,13
Abonnementsgebyr avløp	145m2	10.62	1 539,90	379,70
Stipulert mengde avløp	189m3	15.64	2 955,96	728,86
140L- antall tømminger mer enn 1/mn	2 tømminger	44.84		89,68
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	300.00	300,00	75,00
Renovasjon grunnpris	1 Pr.enhet	3890.68	3 890,68	972,67
Total eksl. mva			19 179,65	4 857,94

** Ikke merverdiavgift på eiensdomskatt*

Bergen kommune
Postadresse: Postboks 7700, 5020 BERGEN
Telefon: 55 56 60 00
E-post: bergenvann@bergen.kommune.no

BERGEN KOMMUNE

Dato: 24.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Vannforsyning og avløpsforhold

Gårdsnr.:	146	Bruksnr.:	190	Seksjonsnr.:	
Adresse:	Wallemsvikveien 15, 5165 LAKSEVÅG				

Vann

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒

Avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Har eiendommen septiktank?	Ja ☐	Nei ☒

Kommentar

Bergen kommune tar forbehold om feil som skyldes avvik i datagrunnlaget.

Herr Cato H. Svendsen
Wallemsvikveien 15
5031 LAKSEVÅG

AH/BJ 19.6.1973.

Ad. eiendommen g.nr. 46, b.nr. 190, Wallemsvikveien 15.

Etter Deres anmodning har vi besiktiget ovennevnte nybygg med henblikk på midlertidig brukstillatelse. Under henvisning til bygningslovens § 92, pkt. 2 og 3 er der intet til hinder for at ovennevnte nybygg kan tas i bruk.

De punkter som må påpekes er følgende:

1. Vegger i hobbyrom må pusses.
2. Mekanisk vifte må monteres med ventil i yttergang i vaskerom.
3. Stige må anskaffes for feiing fra tak.
4. Rekkverk på begge sider av adkomsttrapp må oppsettes.
5. Stabilt permanent gjerde eller rekkverk må oppsettes på kant av stup mot vest.
6. Planering på tomten må utføres.

Det her anførte må være rettet på innen 2 mnd. fra d.d., slik at ferdigattest kan utstedes.

BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
AVD. LAKSEVÅG

BYGGESAKSAVDELINGEN

BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSAVDELINGEN

SVENDSEN CATO HOEL
WALLEMSVIKVEGEN 15
5034 YTRE LAKSEVÅG

FOTOGRAFERT
2 8 SEPT. 1988
MIKRO

Arkiv 5210
Deres brev av 23.10.85 Vår ref. Snr 852596 Bergen, den 26.9.1988
OF/lm

F E R D I G A T T E S T
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: WALLEMSVIKVEGEN 15 Eiendom: 4-0046-0190

Byggherre : SVENDSEN CATO HOEL Adr.: WALLEMSVIKVEGEN 15

Ansvarsh. : VINGSGÅRD ATLE

Arbeidets art: NYBYGG Bygningens art: GARASJE

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 23.10.85
Byggetillatelse gitt.....: 20.11.85

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

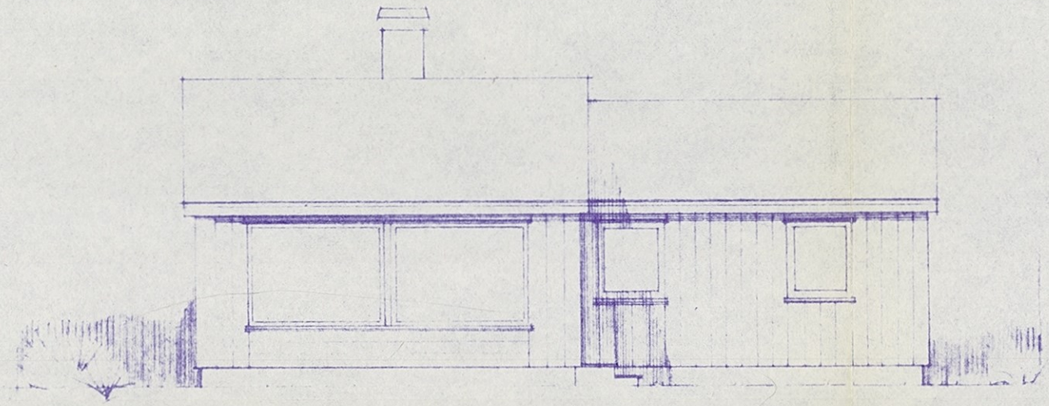
Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

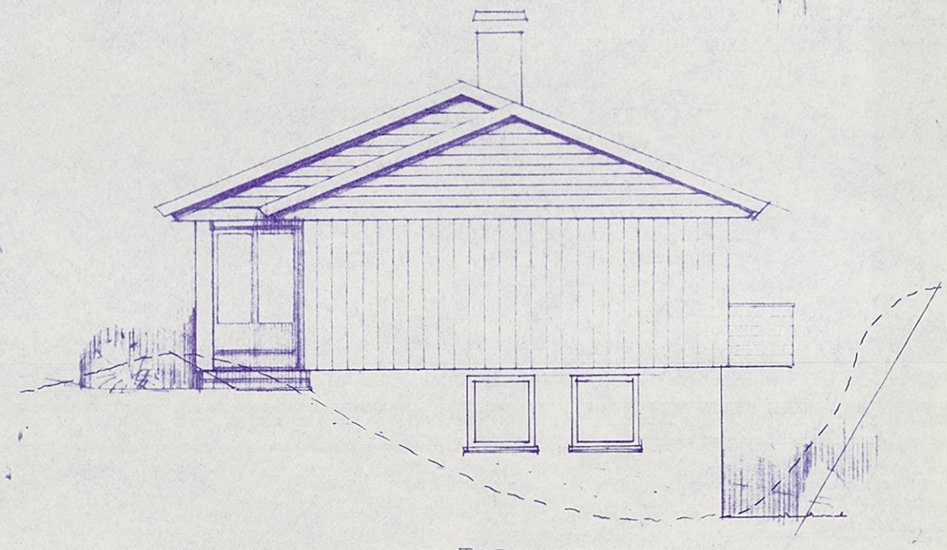
Ole Færevaag
Ole Færevaag
bygningsinspektør

DataTrykk - Laser Sats 1131208 F 1281

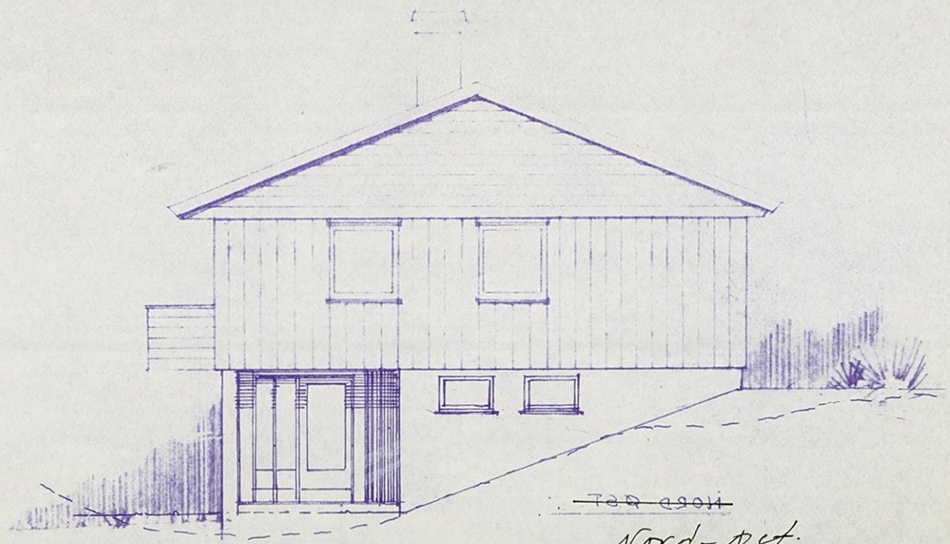
BYGNINGSSJEFEN
i Lakesvåg
J.nr.: 901/71
Innkommet: 3/5-71



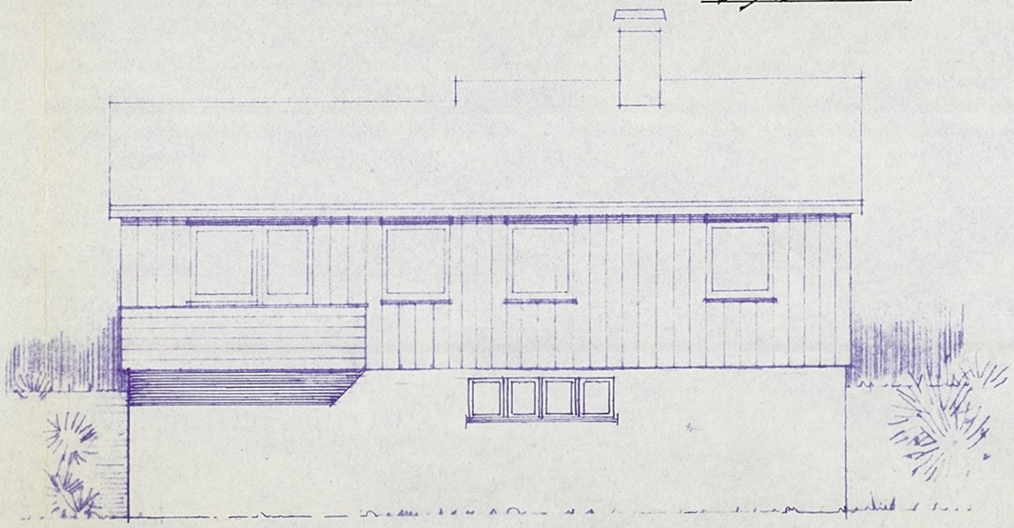
Nord-Vest.



Syd-Vest.



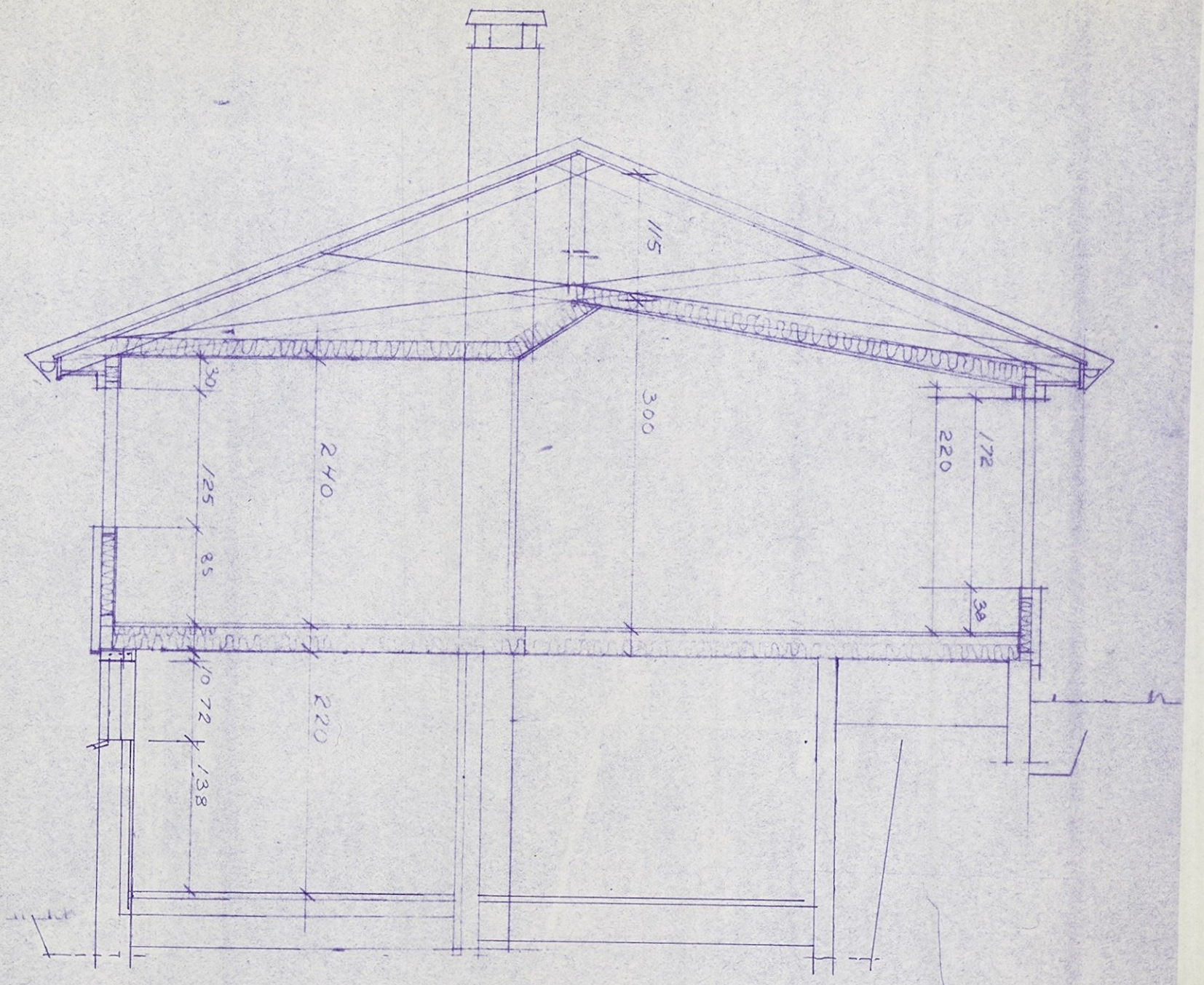
Nord-Øst.



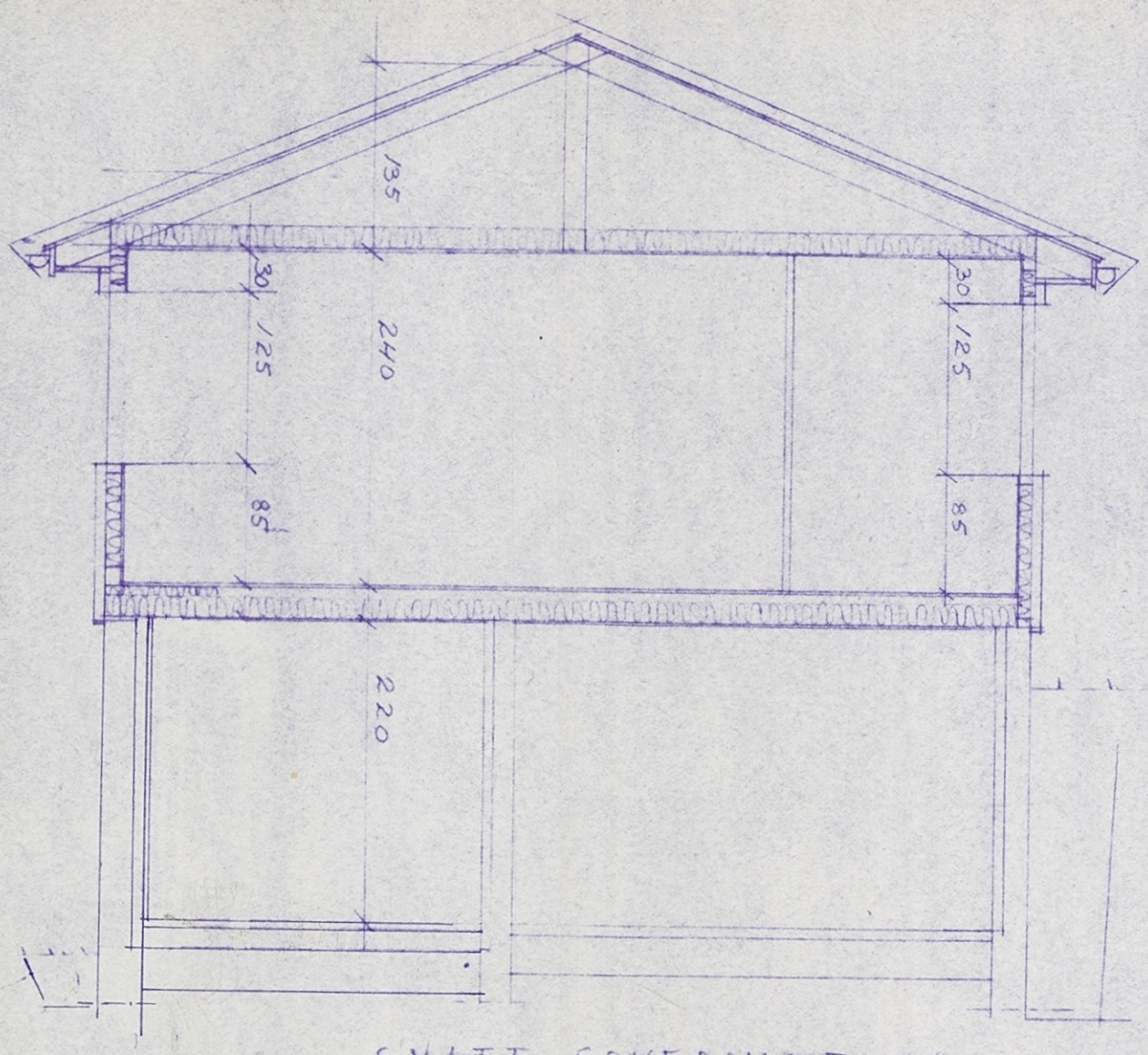
Syd-Øst.

Cato Svendsens nybygg

Wallumsvei, Gravdal.



SNITT KJØKKEN - STUE



SNITT SOVEROMSFLØY

CATO SVENDSEN'S NYBYGG
WALLEMSVEI, GRAVDAL

BYGNINGSSJEFEN
i Laksevåg
Jnr.: 901/71
Innkommet: 3/6-71

4/839

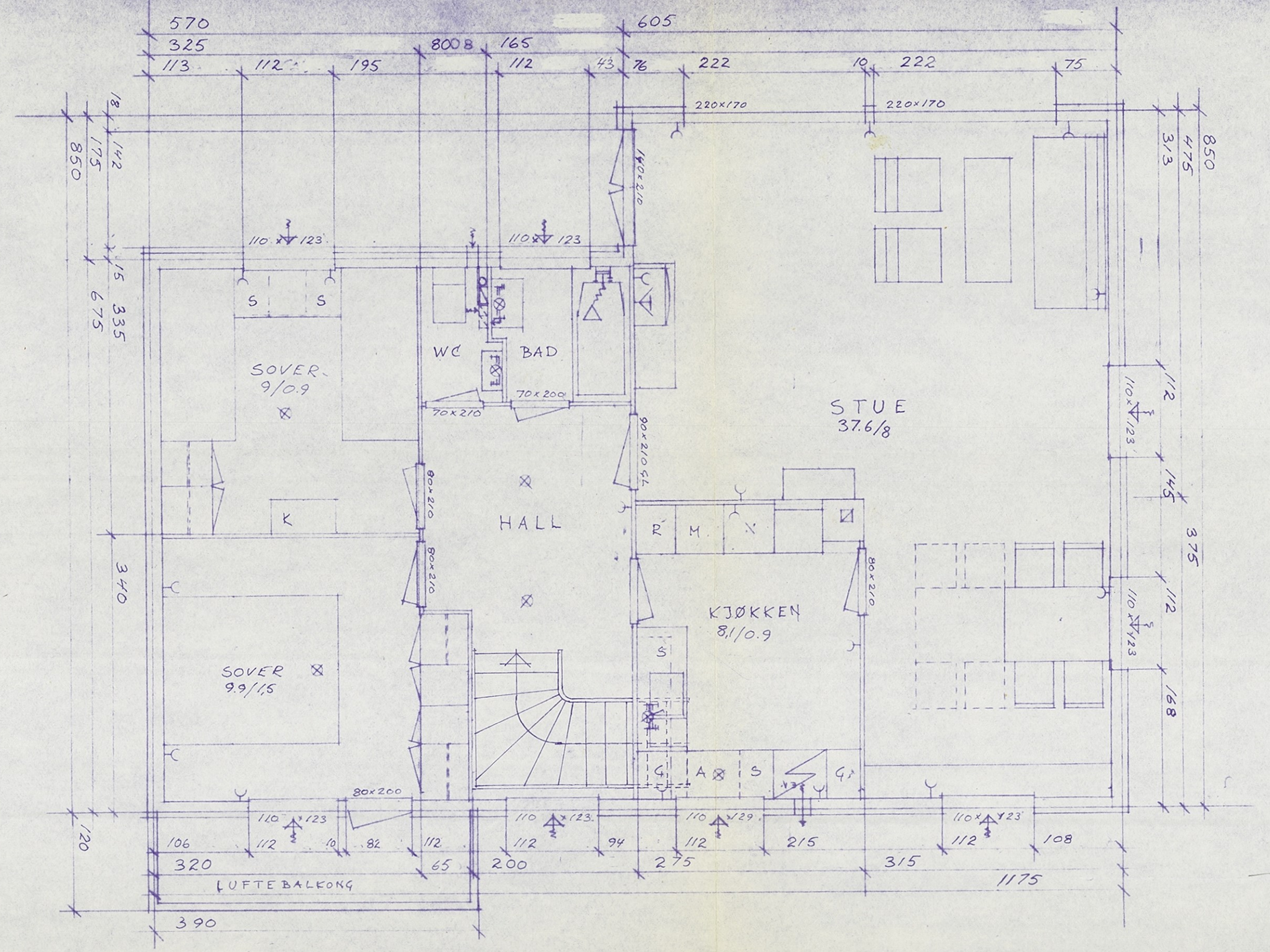
BYGNINGSSJEFEN
i Lakseväg
J.nr.: 901/71
Innkommet 3/5-71

570
605
175
390
112
60
110×120
112
110×120
675
285
135
HOBBY
HATBOD
BLINDKJELLER
KLÆR
VASK
T
SOVER
7.3/0.9
HALL
VINDFANG
FOT
70×210
70×210
80×210
90×210
160×210
160×210
240×70
90×60
90×60
92
65
92
75
590
53
162
45
250
850
475
50
50
315
385
1175
470
242
365
160
150

UNDERETASJE

CATO SVENDSEN'S NYBYGG
WALLEMSVEI, GRAVDAL

BYGNINGSSJEFEN
I Laksevåg
J.nr.: 901/71
Innkommet: 3/5-71



ETASJEPLAN

CATO SVENDSEN'S NYBYGG
WALLEMSVEI, GRAVDAL

11,5 · 8.25 = 94,87
1.25 5.70 9.97
84.90



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.