PRIVATMEGLEREN
VEST

LITLEÅSVEGEN 106

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Energiattest

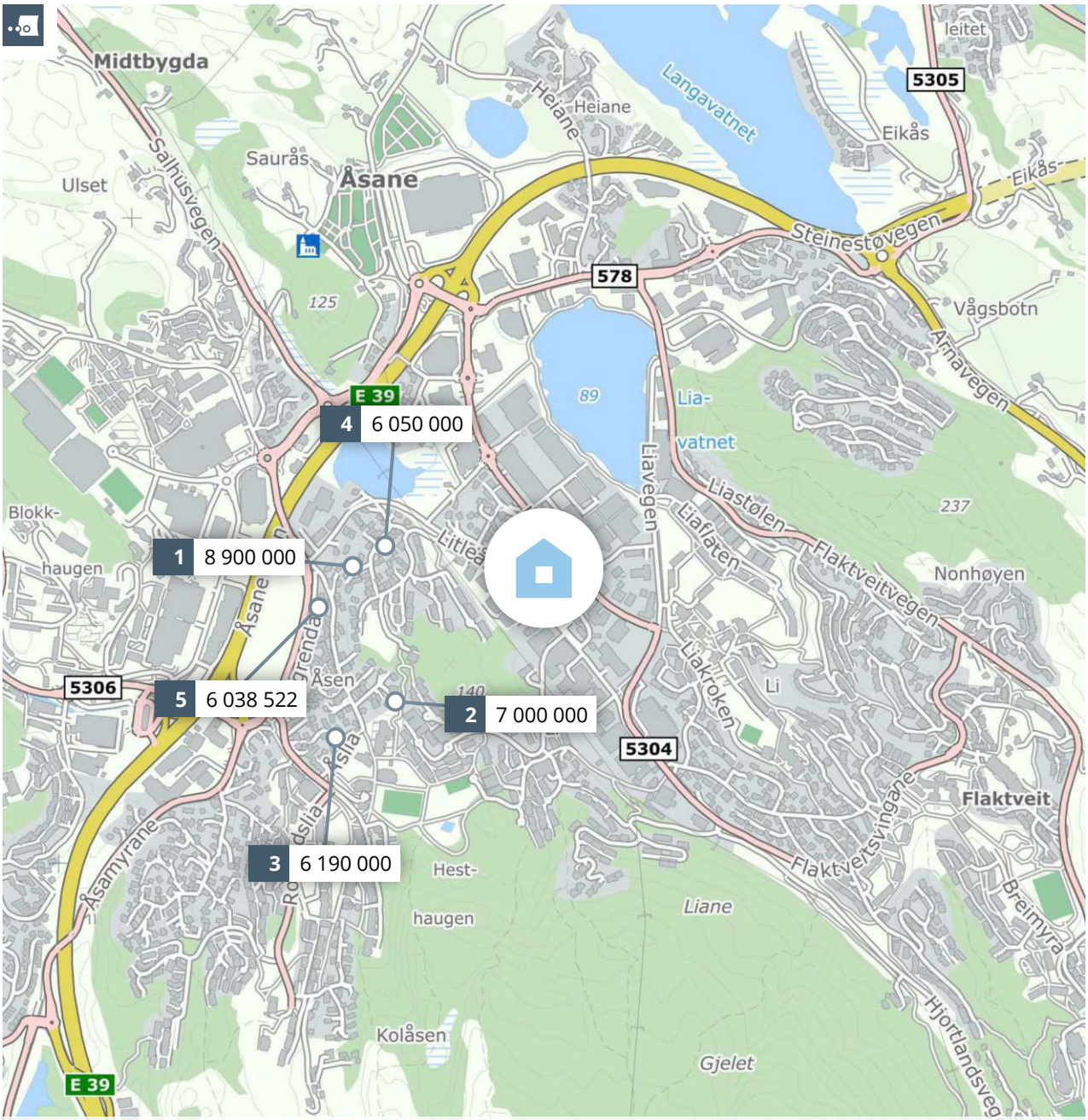
Bygningstegninger

Tinglyste erklæringer

Kommunale opplysninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

LITLEÅSVEGEN 106

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Vest den 06.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Anders Sagenes.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Litleåsvegen 106, 5132 NYBORG

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1987

GNR 207 BNR 178 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS LITLEÅSEN

Verdivurdert til

7 500 000

-	7 500 000	32 609
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	230 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1987

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Storåsen 31 A				28.05.2025	7 490 000	**8 900 000**	0	8 900 000	**36 032**
	247 m²	1994	1 062 m²	6 sov						
2	Åslia 21 B				28.11.2023	6 990 000	**7 000 000**	0	7 000 000	**48 951**
	143 m²	2022	3 686 m²	4 sov						
3	Åslia 10				26.06.2025	5 800 000	**6 190 000**	0	6 190 000	**38 210**
	162 m²	1960	953 m²	2 sov						
4	Storåsen 21				22.03.2026	6 890 000	**6 050 000**	0	6 050 000	**31 510**
	192 m²	1958	1 187 m²	3 sov						
5	Åsligrenda 90				23.03.2026	5 390 000	**5 600 000**	438 522	6 038 522	**37 978**
	159 m²	1975	32,3 daa	3 sov						

Frittliggende enebolig med godkjent utleie og garasje, samt stor tomt i et attraktivt område. Boligen fremstår som velholdt med normal god standard og smart planløsning. Særdeles sentral beliggenhet med gangavstand til alle daglige servicetilbud, samt skoler og idrettsanlegg.

Normal salgspris ligger i intervallet mellom 7.400.000,- og 7.600.000,- med mulighet for mer ved en god budrunde.

En attraktiv bolig i dagens marked

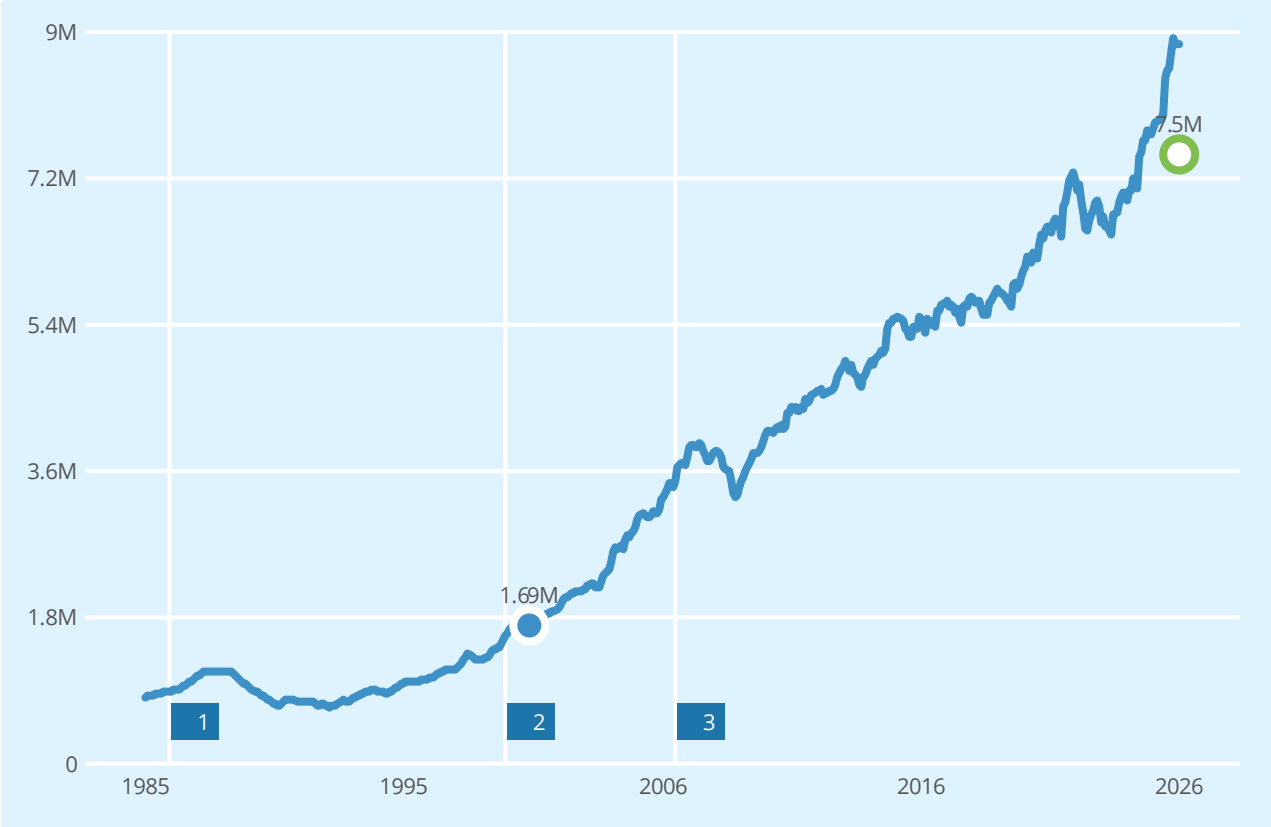
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir

kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.10.2000		06.10.2000	-	1 690 000	-	1 690 000	4
14.05.1986		14.05.1986	-	385 000	-	385 000	5

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Boligen har eldre bad som gir fratrekk

5 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i Åsane bydel nå

18
eneboliger til salgs

9.2M
8.9M
8 633 000 Prisantydning i snitt
8.3M
8.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
64
dager

Eneboliger solgt i Åsane bydel siste 3 mnd

37
eneboliger solgt

8.4M
8.0M
7 815 000 Salgspris i snitt
7 382 000 Prisantydning i snitt
6.8M
6.4M

Solgt i snitt i løpet av
14
dager

for 5.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

46 289 BERGEN kommune i snitt siste 3 mnd

41 391 Åsane bydel i snitt siste 3 mnd

32 609 Litleåsvegen 106 Totalpris 7 500 000

Eiendom

Adresse	**Litleåsvegen 106, 5132 Nyborg**
Bygningstype	**Enebolig**
Kommune	**Bergen**
Gnr / Bnr	**207 / 178**

Sak

Hjemmelshaver	**Hoang Minh Tran**
Oppdragsgiver	**Hjemmelshaver**
Befaringsdato	**06.07.2026**
Rapportdato	**04.08.2026**
Rapportnr.	**608EF549**

Takstmann
Mats Hansen
Byggmester og takstmann
Lyngfaret 72 B
5172 Loddefjord
453 92 791
mats@takstmannmh.no

EIERSKIFTERAPPORT™

Tilstandsrapport utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig, med observasjoner, vurderinger og tilstandsgrader basert på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrader – sammendrag

◆	**TG0**	Ingen avvik	**1**
◆	**TG1**	Svake avvik	**5**
◆	**TG2**	Vesentlige avvik	**14**
◆	**TG3**	Store avvik	**6**
◆	**TGIU**	Ikke undersøkt	**2**

OVERSIKT

Innholdsfortegnelse

1.	Overordnet faglig vurdering	**3**
2.	Grunnopplysninger	**3**
3.	Tekniske hovedpunkter	**7**
4.	Observasjonspunkter (uten TG)	**30**
5.	Avslutning	**31**

DEL 1

1. Overordnet faglig vurdering

Oppsummering av funn

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1987 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 og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlag en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

Deler av konstruksjonsmåten har en oppbygning som erfaringsmessig har høyere skadefrekvens enn moderne byggemetoder.

DEL 2

2. Generelle opplysninger

Saksopplysninger

Hjemmelshaver	**Hoang Minh Tran**
Oppdragsgiver	**Hjemmelshaver**
Befaringsdato	**06.07.2026**
Rapportdato	**04.08.2026**
Rapportnummer	**608EF549**

Eiendomsinformasjon

Adresse	**Litleåsvegen 106, 5132 Nyborg**
Kommune	**Bergen**
Gnr / Bnr	**207 / 178**
Fnr	**—**
Snr	**—**
Bygningstype	**Enebolig**
Byggeår	**1987**
Eierform	**Selveier**

Vann, avløp og adkomst

Vannforsyning	**Offentlig**
Avløp	**Offentlig**
Vei/adkomst	**Offentlig**

Overordnet byggemetode

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betong- og murkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein.

Generelle notater

BELIGGENHET:
Boligen ligger sentralt til i et etablert området i Åsane. I nærområdet finner man blant annet Liavannet, næringsområdet på Liamyrene, lekeplasser, ballbane og barnehager, samt kort vei til skole. Gangavstand til treningsenter, Gullgruven, Horisont og Åsane senter med alle fasiliteter og servicetilbud. Kort vei til turstier, turterreng og fritidsmuligheter i området.

TAKSTOBJEKTET:
Selveier enebolig over to plan.
Fra stuen er det utgang til terrasse på 26m².
På baksiden er det terrasseplatting på 88,8m².

OPPVARMING: Varmekabler i entré, gangen og badene, vedovn, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

EL. ANLEGG: Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS: Boligen har sluk og avløpsrør av plast og støpejern. Det er benyttet kobberrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

INNVENDIGE OVERFLATER:
Gulv: Badene har flislagte gulv, resterende rom har laminat og tregulv.
Vegger: Badene har fliser, resterende rom har tapet og panel.
Tak: Tak-ess plater og panel.

DEL 3

3. Dokumentasjon

Dokumentasjon

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	**Nei**
Dokumentasjon på utførte håndverkertjenester	**Nei**
Byggetillatelser for tilbygg og ombygging	**Nei**
Framlagt FDV og annen relevant dokumentasjon	**Nei**
Samsvarserklæring elektrisk anlegg	**Nei**
Avvik mellom faktisk bruk og godkjente forhold	**Nei**

DEL 4

4. Lovlighetsmangler

Ikke undersøkt

Samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelse er ikke undersøkt i forbindelse med denne rapporten. Konsekvensen av eventuelle avvik er derfor ikke vurdert.

DEL 5

5. Arealmåling

Arealmåling – hovedbygning

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
1. Etasje hoveddel	61 m²	—	—	61 m²	Entré(5,5m²), gang(20,8m²), bad(6,3m²), innredet rom(8,5m²), innredet rom(9m²), bod(9,4m²).
1. Etasje leilighet	50 m²	—	—	50 m²	Entré(2,2m²), mellomgang(3,1m²), bad(5,9m²), soverom(12,3m²), stue og kjøkken(25m²).
2. Etasje	119 m²	—	—	119 m²	Gang(15,9m²), bad(6,7m²), soverom(10m²), soverom(12,6m²), stue(50,8m²), kjøkken(20,4m²).
(uten navn)	—	—	—	0 m²	
Sum hovedbygning	**230 m²**	**0 m²**	**0 m²**	**230 m²**	

Arealopplysninger, målemetode og forbehold

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

DEL 6

6. Opplysninger om rom for varig opphold

Seksjonsnotater

Vinduet på rom omtalt som soverom i 1.etasje hoveddel er plassert for høyt på veggen til å kvalifisere som rømningsvindu.

DEL 7

7. Våtrom

Bad 1.etasje hoveddel – Overflater – vegger og himling

TG3 – Store avvik

KOSTNADSKLASSE VED TG3

Lav kostnad (0–100 000 kr)

ÅRSAK

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist hull/skruehull på veggflatene. Det er usikkert hvorvidt skruehullene har skadet membranen på baksiden, det må tas høyde for at membranen kan være skadet.

RISIKO

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Forholdet med hull/skruehull utgjør en risiko for at fuktskader/lekkasjer kan oppstå.

KONSEKVENS

Dersom skader oppstår på overflatene (riss/sprekker og tilsvarende) øker risikoen for at bakenforliggende skader kan oppstå.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales oppgradering av våtrommet innen kort tid.

Bad 1.etasje hoveddel – Overflater – gulv

TG3 – Store avvik

KOSTNADSKLASSE VED TG3

Lav kostnad (0–100 000 kr)

ÅRSAK

Det er benyttet fliser på gulvet.

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Stedvis er det registrert motfall. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm).

Det er registrert bom i fliser.

RISIKO

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Manglende fall mot sluk utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom.

Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger, samt at fliser kan løsne.

KONSEKVENS

Dersom skader oppstår på overflatene (riss/sprekker og tilsvarende) øker risikoen for at bakenforliggende skader kan oppstå.

Dersom lekkasje oppstår utgjør dette som følge av manglende fall til sluk en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

Skader kan plutselig oppstå på eldre fliser og fuger, særlig i områder med bom.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales oppgradering av våtrommet innen kort tid.

Bad 1.etasje hoveddel – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

TG3 – Store avvik

KOSTNADSKLASSE VED TG3

Lav kostnad (0–100 000 kr)

ÅRSAK

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran/tettesjikt og sluk. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er benyttet plastsluk av eldre dato.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran/tettesjikt og sluk. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

RISIKO

Membraner/tettesjikt skal fungere som våtrommets vanntettesjikt. Membraner har begrenset levetid og eldre membraner vil som følge av begrenset levetid ha økt risiko for at sprekker og slitasje på membranen oppstår. Eldre slukforbindelser/rørgjennomføringer og overlapper er de mest sårbare punktene for lekkasje.

KONSEKVENS

Fordi membranen fungerer som våtrommets tettesjikt vil slitasje/skader og sprekker på membranen føre til at vann/fukt trenger uhindret inn i vegger og gulv. Utettheter i tettesjiktet vil føre til skjulte fukt- og vannskader som sprer seg til tilliggende konstruksjoner som ikke har egnet materialet. Konsekvensen blir lekkasjer og fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

ANBEFALT TILTAK

For utbedring av eldre membraner/tettesjikt og sluk/gjennomføringer må membranen og sluk skiftes ut (for utskiftning av membran/tettesjikt må våtrommet renoveres i sin helhet), men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vær oppmerksom på at membranen og sluk har passert 30 år, sett i sammenheng med våtrommets tiltenkte bruk- og bruksområdet betraktes alderen på de ulike bygningsdelene i tilknytning til våtrommet som nær oppbrukt anbefalt levetid. Med bakgrunn i våtroms bruksområdet vil eventuelle skader kunne medfører lekkasjer, fuktskader og skader på tilliggende konstruksjoner, derfor er jevnlig vurdering av oppgraderingsbehov på eldre våtrom viktig. Svekkelser og påbegynte skader er ikke nødvendigvis synlige.

Bad 1.etasje hoveddel – Sanitærutstyr og innredning

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, skap under servant med profilerte fronter, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin.

Bad 1.etasje hoveddel – Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TGIU – Ikke undersøkt

TGIU ÅRSAK

Som følge av badets alder/tilstand er det ikke gjennomført hulltaking. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Badet vender mot yttervegg eller leilighet, ved hulltaking øker risikoen for at det kan oppstå skader på brannskille dersom dette er etablert.

TGIU RISIKO

Hulltaking vil i enkelte tilfeller kunne avdekke fuktskader eller andre avvik ved selve oppbygningen rundt våtrommet.

TGIU KONSEKVENS

Manglende hulltaking øker risikoen for at skader ikke er oppdaget.

TGIU ANBEFALING

Med bakgrunn i alder og avvik avdekket på våtrommet anbefales det oppgradering av våtrommet i sin helhet.

Bad 1.etasje leilighet – Overflater – vegger og himling TG2 – Vesentlige avvik

ÅRSAK

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Det er påvist hull/skruehull på veggflatene. Det er usikkert hvorvidt skruehullene har skadet membranen på baksiden, det må tas høyde for at membranen kan være skadet.

Døren inn til badet er uheldig plassert nær våtsone, døren og konstruksjonen rundt døren er ikke av egnet materialet for plassering nær våtsone.

RISIKO

Forholdet med hull/skruehull utgjør en risiko for at fuktskader/lekkasjer kan oppstå.

Forholdet med døren medfører risiko for fuktskader på døren og tilliggende konstruksjoner.

KONSEKVENS

Hull/skruehull medfører ofte at membranen på baksiden er skadet, skader på membranen øker risikoen for at lekkasjer kan oppstå og skader på bakenforliggende konstruksjoner.

ANBEFALT TILTAK

Jevnlig ettersyn av døren anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Det må benyttes dusjdører eller dusjkabinett for å unngå vannsøl på døren og tilliggende konstruksjoner.

Hull/skruehull må forskriftsmessig tettes med egnet materiale for å unngå fukt/vann på baksiden av membranen. Det gjøres oppmerksom på at skader kan ha oppstått som følge av hull/skruehull.

Bad 1.etasje leilighet – Overflater – gulv TG2 – Vesentlige avvik

ÅRSAK

Det er benyttet fliser på gulvet.

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på vaskerommet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100).
Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Det er registrert bom i fliser.

RISIKO

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger, samt at fliser kan løsne.

KONSEKVENS

På våtrom hvor det ikke er etablert tilstrekkelig fall mot sluk kan konsekvensen være skader på tilliggende konstruksjoner (ved en eventuell lekkasje) og vannansamlinger på våtromsgulvet ved eksempelvis dusjing eller ved en lekkasje.

ANBEFALT TILTAK

For å minimere "fritt" vann/vannsøl på gulvet anbefales bruk av dusjkabinett eller badekar, for utbedring av fallforhold til sluk, må baderomsgulvet renoveres og etableres med tilstrekkelig fall i henhold til gjeldende krav.

Bad 1.etasje leilighet – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

TG2 – Vesentlige avvik

ÅRSAK

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran/tettesjikt og sluk. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er benyttet plastsluk.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på membran/tettesjikt. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

RISIKO

Membraner/tettesjikt skal fungere som våtrommets vanntettesjikt. Membraner har begrenset levetid og eldre membraner vil som følge av begrenset levetid ha økt risiko for at sprekker og slitasje på membranen oppstår. Eldre slukforbindelser/rørgjennomføringer og overlapper er de mest sårbare punktene for lekkasje.

KONSEKVENS

Fordi membranen fungerer som våtrommets tettesjikt vil slitasje/skader og sprekker på membranen føre til at vann/fukt trenger uhindret inn i vegger og gulv. Utettheter i tettesjiktet vil føre til skjulte fukt- og vannskader som sprer seg til tilliggende konstruksjoner som ikke har egnet materialet. Konsekvensen blir lekkasjer og fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

ANBEFALT TILTAK

For utbedring av eldre membraner/tettesjikt og sluk/gjennomføringer må membranen og sluk skiftes ut (for utskiftning av membran/tettesjikt må våtrommet renoveres i sin helhet), men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Våtrommet må holdes under oppsyn og jevnlig kontrolleres.

Bad 1.etasje leilighet – Sanitærutstyr og innredning

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin.

Bad 1.etasje leilighet – Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG0 – Ingen avvik

VURDERING

Det ble gjennomført hulltaking fra gangen. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Bad 2.etasje – Overflater – vegger og himling

TG3 – Store avvik

KOSTNADSKLASSE VED TG3

Lav kostnad (0–100 000 kr)

ÅRSAK

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Vinduet på badet er uheldig plassert nær våtsone, vinduet og konstruksjonen rundt vinduet er ikke av egnet materialet for plassering nær våtsone.

RISIKO

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og tilliggende konstruksjoner.

Dersom skader oppstår på overflatene (riss/sprekker og tilsvarende) øker risikoen for at bakenforliggende skader kan oppstå.

KONSEKVENS

Dersom skader oppstår på overflatene (riss/sprekker og tilsvarende) øker risikoen for at bakenforliggende skader kan oppstå.

ANBEFALT TILTAK

Jevnlig ettersyn av vinduet anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Det må benyttes dusjdører eller dusjkabinett for å unngå vannsøl på vinduet og tilliggende konstruksjoner.

Det anbefales oppgradering av våtrommet innen kort tid.

Bad 2.etasje – Overflater – gulv

TG3 – Store avvik

KOSTNADSKLASSE VED TG3

Lav kostnad (0–100 000 kr)

ÅRSAK

Det er benyttet fliser på gulvet.

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Stedvis er det registrert motfall. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm).

Det er registrert bom i fliser.

RISIKO

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Manglende fall mot sluk utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom.

Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger, samt at fliser kan løsne.

KONSEKVENS

Dersom skader oppstår på overflatene (riss/sprekker og tilsvarende) øker risikoen for at bakenforliggende skader kan oppstå.

Dersom lekkasje oppstår utgjør dette som følge av manglende fall til sluk en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

Skader kan plutselig oppstå på eldre fliser og fuger, særlig i områder med bom.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales oppgradering av våtrommet innen kort tid.

Bad 2.etasje – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

TG3 – Store avvik

KOSTNADSKLASSE VED TG3

Lav kostnad (0–100 000 kr)

ÅRSAK

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran/tettesjikt og sluk. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er benyttet støpejernsluk av eldre dato.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran/tettesjikt og sluk. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

RISIKO

Membraner/tettesjikt skal fungere som våtrommets vanntettesjikt. Membraner har begrenset levetid og eldre membraner vil som følge av begrenset levetid ha økt risiko for at sprekker og slitasje på membranen oppstår. Eldre slukforbindelser/rørgjennomføringer og overlapper er de mest sårbare punktene for lekkasje.

Støpejernsluk er av eldre dato og anses som utdaterte. Støpejernsluk har svakhet i overgangen mellom gulv/sluk som øker risikoen for lekkasje ved høy vannstand i sluk. Støpejernslukene danner rust/rustdannelser som kan føre til lekkasjer. Oppgradering innen kort tid må påregnes.

KONSEKVENS

Fordi membranen fungerer som våtrommets tettesjikt vil slitasje/skader og sprekker på membranen føre til at vann/fukt trenger uhindret inn i vegger og gulv. Utettheter i tettesjiktet vil føre til skjulte fukt- og vannskader som sprer seg til tilliggende konstruksjoner som ikke har egnet materialet. Konsekvensen blir lekkasjer og fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

ANBEFALT TILTAK

For utbedring av eldre membraner/tettesjikt og sluk/gjennomføringer må membranen og sluk skiftes ut (for utskiftning av membran/tettesjikt må våtrommet renoveres i sin helhet), men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vær oppmerksom på at membranen og sluk har passert 25-30 år, sett i sammenheng med våtrommets tiltenkte bruk- og bruksområdet betraktes alderen på de ulike bygningsdelene i tilknytning til våtrommet som nær oppbrukt anbefalt levetid. Med bakgrunn i våtroms bruksområdet vil eventuelle skader kunne medfører lekkasjer, fuktskader og skader på tilliggende konstruksjoner, derfor er jevnlig vurdering av oppgraderingsbehov på eldre våtrom viktig. Svekkelser og påbegynte skader er ikke nødvendigvis synlige.

Bad 2.etasje – Sanitærutstyr og innredning TG1 – Svake avvik

VURDERING

Badet inneholder: Toalett, dobbel helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjkabinett.

Bad 2.etasje – Kontroll i tilliggende konstruksjoner TGIU – Ikke undersøkt

TGIU ÅRSAK

Som følge av badets alder/tilstand er det ikke gjennomført hulltaking. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

TGIU RISIKO

Hulltaking vil i enkelte tilfeller kunne avdekke fuktskader eller andre avvik ved selve oppbygningen rundt våtrommet.

TGIU KONSEKVENS

Manglende hulltaking øker risikoen for at skader ikke er oppdaget.

TGIU ANBEFALING

Med bakgrunn i alder og avvik avdekket på våtrommet anbefales det oppgradering av våtrommet i sin helhet.

DEL 8

8. Kjøkken

Kjøkken TG1 – Svake avvik

VURDERING

Kjøkkeninnredning i 2.etasje med slette fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert mikrobølgeovn
- Integrert kjøl- og frys
- Opplegg for oppvaskmaskin

Kjøkkeninnredning i 1.etasje med slette fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Opplegg for oppvaskmaskin

ANBEFALT TILTAK

Kjøkkenene er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

Se eget pkt. for innvendig vann- og avløpsrør.

9. Toalettrom

Ingen registreringer.

10. Andre rom (eksklusive spesialrom)

Andre rom (eksklusive spesialrom): Bygningsdelen finnes ikke.

DEL 11

11. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)

1. Rom under terreng — TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er gjennomført hulltaking fra boden mot vegg under terreng. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

ÅRSAK

Ved inspeksjon viser det seg at det er benyttet plastfolie på veggene som vender ut mot terreng. Plastfolie på isolasjon er bare aktuelt der mer enn halve veggen er over terreng. Plastfolien vil ellers hindre uttørking av veggen.

RISIKO

Forholdet øker risikoen for kodens/fukt i konstruksjonen.

KONSEKVENS

Dersom kondens oppstår i konstruksjonen er det økt risiko for at råteskader kan oppstå på trevirke (sviller, stendere og platekledning).

ANBEFALT TILTAK

Som følge av feil oppbygging må veggene under terreng holdes under oppsyn, for utbedring må plastfolien fjernes. Fjerning av plastfolien vil medføre at veggkonstruksjonene under terreng må åpnes for og nye overflater må monteres.

12. Loft (innredet loftetasjerom)

Loft (innredet loftetasjerom): Bygningsdelen finnes ikke.

13. Krypkjeller

Krypkjeller: Bygningsdelen finnes ikke.

14. Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom)

Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom): Bygningsdelen finnes ikke.

DEL 15

15. Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Pipe/ildsted TG2 – Vesentlige avvik

ÅRSAK

Generelt anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Det er påvist groe/mose på pipen.

RISIKO

Groe/mose bidrar til å holde på fuktigheten, og kan derfor øke faren for frostsprengning.

KONSEKVENS

Frostsprengning øker risikoen for at sprekker og riss kan oppstå på pipen.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å utføre kontroll av pipe/ildsted utført av brann/feievesen. Det må påregnes utvendig vedlikehold av pipen for unngå sprekk/riss.

DEL 16

16. Ventilasjon generelt

1. Ventilasjon TG1 – Svake avvik

VURDERING

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

DEL 17

17. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

1. WC, innvendige vann- og avløpsrør

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er benyttet kobberrør fra byggeår til vannforsyningsrør i hoveddelen, på badet og kjøkkenet i leiligheten er det benyttet rør-i-rør, plastrør.
Det er benyttet sluk og avløpsrør i plast og støpejern, fra byggeår.

ÅRSAK

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.
Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene av kobber. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for skader, lekkasjer og kondens.
Det er manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet.
På vegghengttoalett var det ingen synlig drensåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages.

RISIKO

Alder på bygningsdelene utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå.

Manglende drensåpning på vegghengt toalett utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje.

KONSEKVENS

Skader på vann- og avløpsrør/sluk resulterer ofte i lekkasjer/fuktskader. Lekkasjer/fuktskader kan ofte ligge skjult i veggkonstruksjoner og etasjeskiller over lang tid før det blir oppdaget, følgelig kan omfanget av skadene være omfattende.

ANBEFALT TILTAK

For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå.
For utbedring må kobberrørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå.

Det anbefales merking av rørene i fordelerskapet.

Det anbefales og kappe drensrøret i fordelerskapet kortere/lavere. Drensåpningen i fordelerskapet er utstyrt med drensrør, når drensrøret står for høyt i skapet vil man få unødvendig høy vannstand (ved en lekkasje) i skapet før det ledes til sluk.

Dersom toalettet ikke har innebygget drensløsning, bør det etableres drensåpning.

DEL 18

18. Yttervegg

Seksjonsnotater

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene, det ble heller ikke observert synlige tegn til avvik på veggkonstruksjonene utover det som kan forventes av yttervegger fra aktuell byggeår.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha noe mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.
Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold.
Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Det er benyttet trekledning.

1. Ytterveggkonstruksjoner TG2 – Vesentlige avvik

ÅRSAK

Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning og utgjør dermed en risiko.

Det er påvist spredte råteskader, mest gjeldende på terrassen.

RISIKO

Det er påvist råteskader på enkelte av kledningsbordene, råteskader øker risikoen for ytterligere skader på kledningsbordene og på bakenforliggende konstruksjoner (sviller og stenderverk m.m.).

KONSEKVENS

Råteskader kan føre til fuktinntregning i veggkonstruksjonene. Bakenforliggende konstruksjoner som sviller, stenderverk og platekledning er ikke av egnet materiale for fuktpåkjenninger, fukt vil derfor raskt kunne føre til råteskader, muggdannelser og tilsvarende.

ANBEFALT TILTAK

Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Det må påregnes utskiftning av råteskadede bord.

DEL 19

19. Vinduer og ytterdører

Seksjonsnotater

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Vinduene er fra byggeår samt enkelte fra 2000-tallet.
Altandør med felt av isolerglass, fra byggeår.

Vær oppmerksom på: Flere av vinduene har passert 20 år, på bakgrunn av alder vil justering/smøring av hengsler og tilsvarende være en del av normalt vedlikehold på vinduer og dører av samme alder.

1. Vinduer og dører

TG2 – Vesentlige avvik

ÅRSAK

Som følge av alder på de eldste vinduene og dørene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig å anslå.

Det er påvist utvendige skader på terrassedøren i 2.etasje.

RISIKO

Vinduene og dørene som stammer fra byggeår er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

KONSEKVENS

Vinduer som stammer fra 1980-tallet har økt risiko for at skader kan oppstå (punkterte vindusruter, råteskader i karmer/listverk og omkringliggende konstruksjoner). Innfestningsmetoden oppfyller ikke gjeldende krav/standarder og har følgelig økt risiko for svekkelser (økt risiko for lekkasjer rundt vindu og redusert isolasjonsevne).

ANBEFALT TILTAK

De eldste vinduene må holdes under oppsyn og jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning (tiltak må iverksettes om vindusruter punkterer eller det oppstår råteskader).

Utskiftning av terrassedøren i 2.etasje må påregnes.

DEL 20

20. Yttertak

Seksjonsnotater

Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer.

Det er benyttet sutak, lekter og takstein til taktekking.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på tak uten sikring. Inspeksjon fra bakkenivå medfører begrensninger i undersøkelsene.

Det er opplyst at taktekkingen er av eldre dato, vurdering er basert på informasjon om yttertakets alder og eventuelle observasjoner gjort fra bakkenivå, med den begrensning dette innebærer.

1. Takkonstruksjon

TG2 – Vesentlige avvik

ÅRSAK

Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte, allikevel utgjør konstruksjonen en risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte.

Ved utskiftning av taktekkingen må selve konstruksjonen (tresperrer og undertak) kontrolleres, konstruksjonen stammer fra byggeår og har en konstruksjonsmåte som vil kunne ha behov for utbedringer når taktekkingen skiftes ut.

RISIKO

På bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte er det økt risiko for at skader kan oppstå på konstruksjoner (lekkasjer/råteskader).

KONSEKVENS

Lekkasjer og skader på takkonstruksjoner øker risikoen for at skadene kan spre seg til andre bygningsdeler (veggkonstruksjoner, innvendige overflater m.m.).

ANBEFALT TILTAK

Takkonstruksjonen må holdes under oppsyn, for utbedring må konstruksjonen åpnes opp og utskiftning av taktekking må påregnes.

2. Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

TG2 – Vesentlige avvik

ÅRSAK

Over halve forventete levetid for taktekkingen er oppbrukt. Taktekkingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekkingen må det påregnes at denne må skiftes innen kort tid, skader kan plutselig oppstå på eldre taktekking/takstein og utgjør dermed en risiko.

Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato.

RISIKO

På bakgrunn av alder på taktekkingen betraktes undertak, tekking, beslag og takstein som utsatt for svekkelser og tiltenkt funksjon er dermed redusert.

Eldre takrenner, nedløp og beslag utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå, skader på takrenner og nedløp øker risikoen for at vann ikke ledes bort fra boligen.

KONSEKVENS

Eldre taktekkinger øker risikoen for at lekkasjer og skader plutselig kan oppstå, lekkasjer fra tak medfører ofte skader på bakenforliggende konstruksjoner.

Dersom takvann ikke ledes bort øker risikoen for vannansamlinger rundt grunnmuren.

ANBEFALT TILTAK

Det må påregnes utskiftning av taktekkingen, takrenner, nedløp og beslag innen kort tid for å minimere risikoen for at skader og lekkasjer oppstår.

3. Loftkonstruksjon

TG2 – Vesentlige avvik

ÅRSAK

Loftet må jevnlig kontrolleres for lekkasjer som følge av alder på taktekkingen. Loftet må ses i sammenheng med takkonstruksjon og taktekking. Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner med høyere skadefrekvens.

Det er ikke etablert tilstrekkelig ventilering av loftkonstruksjonen (isolasjonen sperrer for ventilering).

Sutaksplatene "bølger seg", forholdet må ses i sammenheng med alder på platene/taktekkingen.

RISIKO

Mangelfull ventilering av loftkonstruksjonen øker risikoen for at kondens/fukt oppstår.

KONSEKVENS

Eldre loftkonstruksjoner, mangelfull ventilering og eldre taktekking øker risikoen for at lekkasjer oppstår.

ANBEFALT TILTAK

Det må etableres tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen. På befaringsdagen var det en del innbo/løsøre på loftet, det anbefales derfor å undersøke loftet når innbo er fjernet.

DEL 21

21. Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.

Terrasser

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Fra stuen er det utgang til terrasse på 26m².
På baksiden er det terrasseplatting på 88,8m².

Terrassene er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må utføres. Utvendige konstruksjoner er en risikoutsatt bygningsdel med tanke klimatiske forhold og ytre påkjenninger, særlig utsatt er trevirke.

ÅRSAK

Det er påvist svikt i enkelte av terrassebordene.
Det er påvist skjevheter/retningsavvik.

Terrassen har innredet boligrom/bod på undersiden, slike konstruksjoner er å betrakte som fuktrisikokonstruksjoner. Konstruksjonen må holdes under oppsyn, konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

RISIKO

Konstruksjonsutforming gir økt fare for at skader kan oppstå.

KONSEKVENS

Dersom lekkasjer oppstår er det økt risiko for fuktinnsig i boden i 1.etasje.

ANBEFALT TILTAK

Konstruksjonen må holdes under oppsyn. Jevnlig kontroll og vedlikehold er viktig for å unngå at det oppstår vannansamlinger som kan føre til lekkasjer i boden.

Svikt i terrassebord kan føre til skader på bordene, for utbedring må terrassebordene skiftes ut.

22. Terrasser og platting på terreng

Ingen registreringer.

DEL 23

23. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

Seksjonsnotater

Huset står på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell.
Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Videre grunnforhold er ikke kjent.
Fundament, søyler og pilarer under terreng var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Gulv mot grunn av betong.
Grunnmuren er oppført i mur- og betongkonstruksjoner.

Fuktvandring i grunnmurer (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning. I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/ 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.

1. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

TG2 – Vesentlige avvik

ÅRSAK

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig. Manglende knotteplast eller tilsvarende øker risikoen for fuktvandring i murene.

Det er påvist saltutslag i boden.

På bakgrunn av alder (1987) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i underetasjen, betraktes disse og kjelleren i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.

Det er påvist malingsflass og riss/sprekker i grunnmuren.

RISIKO

Drenering og utvendig fuktsikring har begrenset levetid og eldre dreneringer vil som følge av begrenset levetid ha økt risiko for at skader kan oppstå. På bakgrunn av alder på dreneringen betraktes drenering og utvendig fuktsikring som utsatt for svekkelser og tiltenkt funksjon kan dermed være redusert.

Saltutslag indikerer at murene er fuktige.

Malingsflass og riss/sprekker øker risikoen for at ytterliggere skader kan oppstå på grunnmuren.

KONSEKVENS

Eldre dreneringer og utvendig fuktsikring kan utsette grunnmurer og rom under terreng for fuktinnsig/fuktskader. Ved svikt i dreneringen øker risikoen for fuktskader på innsiden av grunnmuren, forholdet øker risikoen for at råte og soppdannelser kan oppstå.

Riss/sprekker kan føre til fuktinnsig samt øke risikoen for mose eller tilsvarende oppstår og øker risikoen for frostsprengning.

ANBEFALT TILTAK

For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si. Drenering og utvendig fuktsikring må holdes under oppsyn, jevnlig kontroll av innvendige veggflater som vender mot terreng må påregnes. På bakgrunn av alder og påviste avvik bør det påregnes oppgradering av dreneringen/utvendig fuktsikring innen rimelig tid.

24. Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus)

Ingen registreringer.

DEL 25

25. Andre forhold innvendig

1. Innvendige overflater

Ikke vurdert

VURDERING

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

26. Andre forhold utvendig

Ingen registreringer.

DEL 27

27. Mur, terreng, stikkledninger og tanker

1. Terrengforhold

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

ÅRSAK

Underetasjen ligger delvis eller helt under terreng, dette utgjør en risiko i forhold fukt/kondens (tilsig av vann fra terreng). Det er påvist flatt terreng og varierende fall mot grunnmuren.

RISIKO

Forholdet øker risikoen for vannansamlinger.

KONSEKVENS

Vannansamlinger rundt grunnmuren kan øke risikoen for fuktinnsig i underetasjen.

ANBEFALT TILTAK

Forholdet må holdes under oppsyn.

28. Elektrisk anlegg

Observasjoner

El. Anlegg: Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt ada dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:
Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

29. Branntekniske forhold

Observasjoner

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Takstmannen har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men antar at bygget er etter byggeårs krav/forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens krav/forskrifter som er betydelig strengere og bygget vil derfor ikke tilfredsstille/innfri dagens krav/forskrifter med tanke på brannsikkerhet.

30. Lyd- og støyforhold

Ingen observasjoner registrert.

31. Innvendige trapper

Ingen observasjoner registrert.

32. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ingen observasjoner registrert.

33. Radon

Observasjoner

Radonmålinger: Den bygningssakyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m3. Det skal gjennomføres radonreduserende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m3 (tiltaksgrense). For å avdekke verdien av radon må det utføres radonmålinger.

34. Skadedyr og fuktkrevende insekter

Ingen observasjoner registrert.

DEL 35

35. Oppsummering / konklusjon

TG3 – Store avvik

Antall punkter: 6

1. Bad 2.etasje – Overflater – vegger og himling – Overflater – vegger og himling

Avvik: Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Vinduet på badet er uheldig plassert nær våtsone, vinduet og konstruksjonen rundt vinduet er ikke av egnet materialet for plassering nær våtsone.
Konsekvens: Dersom skader oppstår på overflatene (riss/sprekker og tilsvarende) øker risikoen for at bakenforliggende skader kan oppstå.
Anbefalt tiltak: Jevnlig ettersyn av vinduet anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Det må benyttes dusjdører eller dusjkabinett for å unngå vannsøl på vinduet og tilliggende konstruksjoner.

Det anbefales oppgradering av våtrommet innen kort tid.
Kostnadsklasse ved TG3: Lav kostnad (0–100 000 kr)

2. Bad 1.etasje hoveddel – Overflater – vegger og himling – Overflater – vegger og himling

Avvik: Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist hull/skruehull på veggflatene. Det er usikkert hvorvidt skruehullene har skadet membranen på baksiden, det må tas høyde for at membranen kan være skadet.
Konsekvens: Dersom skader oppstår på overflatene (riss/sprekker og tilsvarende) øker risikoen for at bakenforliggende skader kan oppstå.
Anbefalt tiltak: Det anbefales oppgradering av våtrommet innen kort tid.
Kostnadsklasse ved TG3: Lav kostnad (0–100 000 kr)

3. Bad 2.etasje – Overflater – gulv – Overflater – gulv
Avvik: Det er benyttet fliser på gulvet.

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Stedvis er det registrert motfall. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm).

Det er registrert bom i fliser.
Konsekvens: Dersom skader oppstår på overflatene (riss/sprekker og tilsvarende) øker risikoen for at bakenforliggende skader kan oppstå.

Dersom lekkasje oppstår utgjør dette som følge av manglende fall til sluk en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

Skader kan plutselig oppstå på eldre fliser og fuger, særlig i områder med bom.
Anbefalt tiltak: Det anbefales oppgradering av våtrommet innen kort tid.
Kostnadsklasse ved TG3: Lav kostnad (0–100 000 kr)

4. Bad 1.etasje hoveddel – Overflater – gulv – Overflater – gulv
Avvik: Det er benyttet fliser på gulvet.

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Stedvis er det registrert motfall. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm).

Det er registrert bom i fliser.
Konsekvens: Dersom skader oppstår på overflatene (riss/sprekker og tilsvarende) øker risikoen for at bakenforliggende skader kan oppstå.

Dersom lekkasje oppstår utgjør dette som følge av manglende fall til sluk en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

Skader kan plutselig oppstå på eldre fliser og fuger, særlig i områder med bom.
Anbefalt tiltak: Det anbefales oppgradering av våtrommet innen kort tid.
Kostnadsklasse ved TG3: Lav kostnad (0–100 000 kr)

5. Bad 2.etasje – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Membran / tettesjikt / sluk
Avvik: Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran/tettesjikt og sluk. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er benyttet støpejernsluk av eldre dato.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran/tettesjikt og sluk. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Konsekvens: Fordi membranen fungerer som våtrommets tettesjikt vil slitasje/skader og sprekker på membranen føre til at vann/fukt trenger uhindret inn i vegger og gulv. Utettheter i tettesjiktet vil føre til skjulte fukt- og vannskader som sprer seg til tilliggende konstruksjoner som ikke har egnet materialet. Konsekvensen blir lekkasjer og fuktskader i tilliggende konstruksjoner.
Anbefalt tiltak: For utbedring av eldre membraner/tettesjikt og sluk/gjennomføringer må membranen og sluk skiftes ut (for utskiftning av membran/tettesjikt må våtrommet renoveres i sin helhet), men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vær oppmerksom på at membranen og sluk har passert 25-30 år, sett i sammenheng med våtrommets tiltenkte bruk- og bruksområdet betraktes alderen på de ulike bygningsdelene i tilknytning til våtrommet som nær oppbrukt anbefalt levetid. Med bakgrunn i våtroms bruksområdet vil eventuelle skader kunne medfører lekkasjer, fuktskader og skader på tilliggende konstruksjoner, derfor er jevnlig vurdering av oppgraderingsbehov på eldre våtrom viktig. Svekkelser og påbegynte skader er ikke nødvendigvis synlige.
Kostnadsklasse ved TG3: Lav kostnad (0–100 000 kr)

6. Bad 1.etasje hoveddel – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Membran / tettesjikt / sluk
Avvik: Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran/tettesjikt og sluk. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er benyttet plastsluk av eldre dato.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran/tettesjikt og sluk. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Konsekvens: Fordi membranen fungerer som våtrommets tettesjikt vil slitasje/skader og sprekker på membranen føre til at vann/fukt trenger uhindret inn i vegger og gulv. Utettheter i tettesjiktet vil føre til skjulte fukt- og vannskader som sprer seg til tilliggende konstruksjoner som ikke har egnet materialet. Konsekvensen blir lekkasjer og fuktskader i tilliggende konstruksjoner.
Anbefalt tiltak: For utbedring av eldre membraner/tettesjikt og sluk/gjennomføringer må membranen og sluk skiftes ut (for utskiftning av membran/tettesjikt må våtrommet renoveres i sin helhet), men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vær oppmerksom på at membranen og sluk har passert 30 år, sett i sammenheng med våtrommets tiltenkte bruk- og bruksområdet betraktes alderen på de ulike bygningsdelene i tilknytning til våtrommet som nær oppbrukt anbefalt levetid. Med bakgrunn i våtroms bruksområdet vil eventuelle skader kunne medfører lekkasjer, fuktskader og skader på tilliggende konstruksjoner, derfor er jevnlig vurdering av oppgraderingsbehov på eldre våtrom viktig. Svekkelser og påbegynte skader er ikke nødvendigvis synlige.
Kostnadsklasse ved TG3: Lav kostnad (0–100 000 kr)

TG2 – Vesentlige avvik

Antall punkter: 14

1. Terrasser – Terrasser

Avvik: Fra stuen er det utgang til terrasse på 26m².
På baksiden er det terrasseplatting på 88,8m².

Terrassene er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må utføres. Utvendige konstruksjoner er en risikoutsatt bygningsdel med tanke klimatiske forhold og ytre påkjenninger, særlig utsatt er trevirke.
Konsekvens: Dersom lekkasjer oppstår er det økt risiko for fuktinnsig i boden i 1.etasje.
Anbefalt tiltak: Konstruksjonen må holdes under oppsyn. Jevnlig kontroll og vedlikehold er viktig for å unngå at det oppstår vannansamlinger som kan føre til lekkasjer i boden.

Svikt i terrassebord kan føre til skader på bordene, for utbedring må terrassebordene skiftes ut.

2. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring – Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig. Manglende knotteplast eller tilsvarende øker risikoen for fuktvandring i murene.

Det er påvist saltutslag i boden.

På bakgrunn av alder (1987) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i underetasjen, betraktes disse og kjelleren i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.

Det er påvist malingsflass og riss/sprekker i grunnmuren.
Konsekvens: Eldre dreneringer og utvendig fuktsikring kan utsette grunnmurer og rom under terreng for fuktinnsig/fuktskader. Ved svikt i dreneringen øker risikoen for fuktskader på innsiden av grunnmuren, forholdet øker risikoen for at råte og soppdannelser kan oppstå.

Riss/sprekker kan føre til fuktinnsig samt øke risikoen for mose eller tilsvarende oppstår og øker risikoen for frostsprengning.
Anbefalt tiltak: For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si. Drenering og utvendig fuktsikring må holdes under oppsyn, jevnlig kontroll av innvendige veggflater som vender mot terreng må påregnes. På bakgrunn av alder og påviste avvik bør det påregnes oppgradering av dreneringen/utvendig fuktsikring innen rimelig tid.

3. Bad 1.etasje leilighet – Overflater – vegger og himling – Overflater – vegger og himling
Avvik: Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Det er påvist hull/skruehull på veggflatene. Det er usikkert hvorvidt skruehullene har skadet membranen på baksiden, det må tas høyde for at membranen kan være skadet.

Døren inn til badet er uheldig plassert nær våtsone, døren og konstruksjonen rundt døren er ikke av egnet materialet for plassering nær våtsone.
Konsekvens: Hull/skruehull medfører ofte at membranen på baksiden er skadet, skader på membranen øker risikoen for at lekkasjer kan oppstå og skader på bakenforliggende konstruksjoner.
Anbefalt tiltak: Jevnlig ettersyn av døren anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Det må benyttes dusjdører eller dusjkabinett for å unngå vannsøl på døren og tilliggende konstruksjoner.

Hull/skruehull må forskriftsmessig tettes med egnet materiale for å unngå fukt/vann på baksiden av membranen. Det gjøres oppmerksom på at skader kan ha oppstått som følge av hull/skruehull.

4. Pipe/ildsted – Pipe/ildsted
Avvik: Generelt anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Det er påvist groe/mose på pipen.
Konsekvens: Frostsprengning øker risikoen for at sprekker og riss kan oppstå på pipen.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å utføre kontroll av pipe/ildsted utført av brann/feievesen. Det må påregnes utvendig vedlikehold av pipen for unngå sprekk/riss.

5. Vinduer og ytterdører – Vinduer og dører
Avvik: Som følge av alder på de eldste vinduene og dørene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig å anslå.

Det er påvist utvendige skader på terrassedøren i 2.etasje.
Konsekvens: Vinduer som stammer fra 1980-tallet har økt risiko for at skader kan oppstå (punkterte vindusruter, råteskader i karmer/listverk og omkringliggende konstruksjoner). Innfestningsmetoden oppfyller ikke gjeldende krav/standarder og har følgelig økt risiko for svekkelser (økt risiko for lekkasjer rundt vindu og redusert isolasjonsevne).
Anbefalt tiltak: De eldste vinduene må holdes under oppsyn og jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning (tiltak må iverksettes om vindusruter punkterer eller det oppstår råteskader).

Utskiftning av terrassedøren i 2.etasje må påregnes.

6. Mur, terreng, stikkledninger og tanker – Terrengforhold
Avvik: På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne
tyde på feil fall mot grunnmur.
Konsekvens: Vannansamlinger rundt grunnmuren kan øke risikoen for fuktinnsig i underetasjen.
Anbefalt tiltak: Forholdet må holdes under oppsyn.

7. Yttertak – Takkonstruksjon
Avvik: Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte, allikevel utgjør konstruksjonen en risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte.

Ved utskiftning av taktekkingen må selve konstruksjonen (tresperrer og undertak) kontrolleres, konstruksjonen stammer fra byggeår og har en konstruksjonsmåte som vil kunne ha behov for utbedringer når taktekkingen skiftes ut.
Konsekvens: Lekkasjer og skader på takkonstruksjoner øker risikoen for at skadene kan spre seg til andre bygningsdeler (veggkonstruksjoner, innvendige overflater m.m.).
Anbefalt tiltak: Takkonstruksjonen må holdes under oppsyn, for utbedring må konstruksjonen åpnes opp og utskiftning av taktekking må påregnes.

8. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) – WC, innvendige vann- og avløpsrør
Avvik: Det er benyttet kobberrør fra byggeår til vannforsyningsrør i hoveddelen, på badet og kjøkkenet i leiligheten er det benyttet rør-i-rør, plastrør.
Det er benyttet sluk og avløpsrør i plast og støpejern, fra byggeår.
Konsekvens: Skader på vann- og avløpsrør/sluk resulterer ofte i lekkasjer/fuktskader. Lekkasjer/fuktskader kan ofte ligge skjult i veggkonstruksjoner og etasjeskiller over lang tid før det blir oppdaget, følgelig kan omfanget av skadene være omfattende.
Anbefalt tiltak: For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå.
For utbedring må kobberrørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå.

Det anbefales merking av rørene i fordelerskapet.

Det anbefales og kappe drensrøret i fordelerskapet kortere/lavere. Drensåpningen i fordelerskapet er utstyrt med drensrør, når drensrøret står for høyt i skapet vil man få unødvendig høy vannstand (ved en lekkasje) i skapet før det ledes til sluk.

Dersom toalettet ikke har innebygget drensløsning, bør det etableres drensåpning.

9. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel) – Rom under terreng
Avvik: Det er gjennomført hulltaking fra boden mot vegg under terreng. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.
Konsekvens: Dersom kondens oppstår i konstruksjonen er det økt risiko for at råteskader kan oppstå på trevirke (sviller, stendere og platekledning).
Anbefalt tiltak: Som følge av feil oppbygging må veggene under terreng holdes under oppsyn, for utbedring må plastfolien fjernes. Fjerning av plastfolien vil medføre at veggkonstruksjonene under terreng må åpnes for og nye overflater må monteres.

10. Yttervegg – Ytterveggkonstruksjoner
Konsekvens: Råteskader kan føre til fuktinntregning i veggkonstruksjonene. Bakenforliggende konstruksjoner som sviller, stenderverk og platekledning er ikke av egnet materiale for fuktpåkjenninger, fukt vil derfor raskt kunne føre
til råteskader, muggdannelser og tilsvarende.
Anbefalt tiltak: Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Det må påregnes utskiftning av råteskadede bord.

11. Bad 1.etasje leilighet – Overflater – gulv – Overflater – gulv
Avvik: Det er benyttet fliser på gulvet.

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på vaskerommet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100).
Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Det er registrert bom i fliser.
Konsekvens: På våtrom hvor det ikke er etablert tilstrekkelig fall mot sluk kan konsekvensen være skader på tilliggende konstruksjoner (ved en eventuell lekkasje) og vannansamlinger på våtromsgulvet ved eksempelvis dusjing eller ved en lekkasje.
Anbefalt tiltak: For å minimere "fritt" vann/vannsøl på gulvet anbefales bruk av dusjkabinett eller badekar, for utbedring av fallforhold til sluk, må baderomsgulvet renoveres og etableres med tilstrekkelig fall i henhold til gjeldende krav.

12. Yttertak – Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
Avvik: Over halve forventete levetid for taktekkingen er oppbrukt. Taktekkingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekkingen må det påregnes at denne må skiftes innen kort tid, skader kan plutselig oppstå på eldre taktekking/takstein og utgjør dermed en risiko.

Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato.
Konsekvens: Eldre taktekkinger øker risikoen for at lekkasjer og skader plutselig kan oppstå, lekkasjer fra tak medfører ofte skader på bakenforliggende konstruksjoner.

Dersom takvann ikke ledes bort øker risikoen for vannansamlinger rundt grunnmuren.
Anbefalt tiltak: Det må påregnes utskiftning av taktekkingen, takrenner, nedløp og beslag innen kort tid for å minimere risikoen for at skader og lekkasjer oppstår.

13. Bad 1.etasje leilighet – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Membran / tettesjikt / sluk
Avvik: Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran/tettesjikt og sluk. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er benyttet plastsluk.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på membran/tettesjikt. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Konsekvens: Fordi membranen fungerer som våtrommets tettesjikt vil slitasje/skader og sprekker på membranen føre til at vann/fukt trenger uhindret inn i vegger og gulv. Utettheter i tettesjiktet vil føre til skjulte fukt- og vannskader som sprer seg til tilliggende konstruksjoner som ikke har egnet materialet. Konsekvensen blir lekkasjer og fuktskader i tilliggende konstruksjoner.
Anbefalt tiltak: For utbedring av eldre membraner/tettesjikt og sluk/gjennomføringer må membranen og sluk skiftes ut (for utskiftning av membran/tettesjikt må våtrommet renoveres i sin helhet), men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Våtrommet må holdes under oppsyn og jevnlig kontrolleres.

14. Yttertak – Loftkonstruksjon
Avvik: Loftet må jevnlig kontrolleres for lekkasjer som følge av alder på taktekkingen. Loftet må ses i sammenheng med takkonstruksjon og taktekking. Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner med høyere skadefrekvens.

Det er ikke etablert tilstrekkelig ventilering av loftkonstruksjonen (isolasjonen sperrer for ventilering).

Sutaksplatene "bølger seg", forholdet må ses i sammenheng med alder på platene/taktekkingen.
Konsekvens: Eldre loftkonstruksjoner, mangelfull ventilering og eldre taktekking øker risikoen for at lekkasjer oppstår.
Anbefalt tiltak: Det må etableres tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen. På befaringsdagen var det en del innbo/løsøre på loftet, det anbefales derfor å undersøke loftet når innbo er fjernet.

TGIU – Ikke undersøkt
Antall punkter: 2

1. Bad 1.etasje hoveddel – Kontroll i tilliggende konstruksjoner – Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Årsak: Som følge av badets alder/tilstand er det ikke gjennomført hulltaking. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Badet vender mot yttervegg eller leilighet, ved hulltaking øker risikoen for at det kan oppstå skader på brannskille dersom dette er etablert.
Konsekvens: Manglende hulltaking øker risikoen for at skader ikke er oppdaget.
Anbefalt tiltak: Med bakgrunn i alder og avvik avdekket på våtrommet anbefales det oppgradering av våtrommet i sin helhet.

2. Bad 2.etasje – Kontroll i tilliggende konstruksjoner – Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Årsak: Som følge av badets alder/tilstand er det ikke gjennomført hulltaking. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.
Konsekvens: Manglende hulltaking øker risikoen for at skader ikke er oppdaget.
Anbefalt tiltak: Med bakgrunn i alder og avvik avdekket på våtrommet anbefales det oppgradering av våtrommet i sin helhet.

Signatur og dato

Befaringsdato	**06.07.2026**
Rapportdato	**04.08.2026**
Takstmann	**Mats Hansen**
Tittel	**Byggmester og takstmann**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vest	Oppdragsnr.	170260071
Addresse	Litleåsvegen 106		
Postnr.	5132	Sted	NYBORG
Selgers navn	Hoang Minh Tran		
Selgers navn	Ngoc Hong Thi Vo		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2000

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

26

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

5890988

Våtrom

Initialer selger:
H M
N H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
H M
N H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Utleie Kjellerleilighet

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Grimstad garasjen

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Grimstad garasjen

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

Initialer selger:
H M
N H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 04.08.2026

Signert av *Hoang Minh Tran*

Signert av *Ngoc Hong Thi Vo*

Initialer selger:
H M
N H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Litleåsvegen 106, 5132 NYBORG**	
Dato for energimerking **06.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-327788**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **9438890**
Gårdsnummer **207**	Bruksnummer **178**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1987**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **230,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **230,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

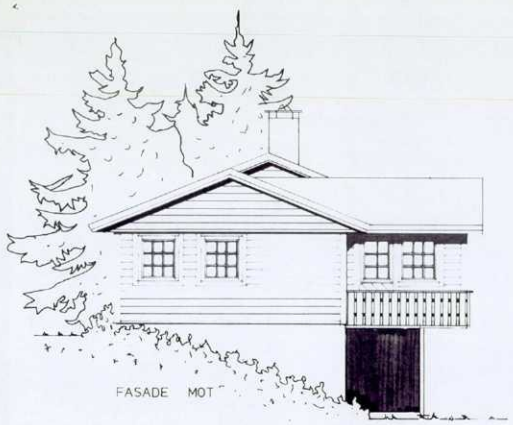
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

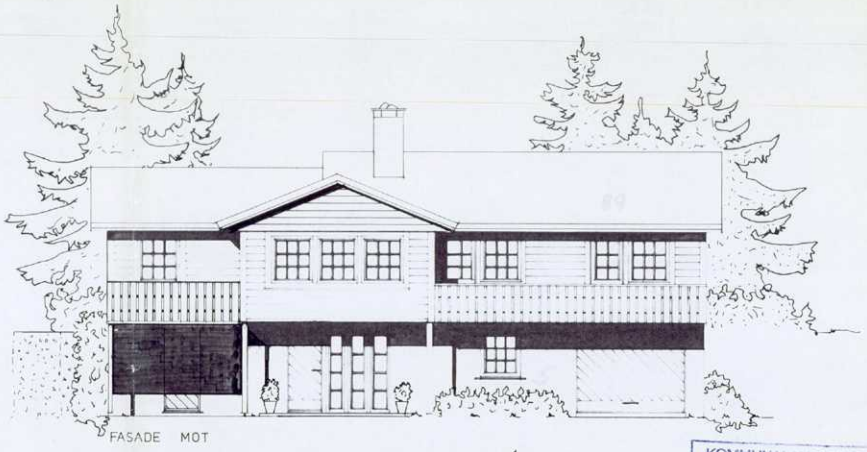
Pr. KVM pr. år **219,07 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **209,77 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **48 246 kWh**

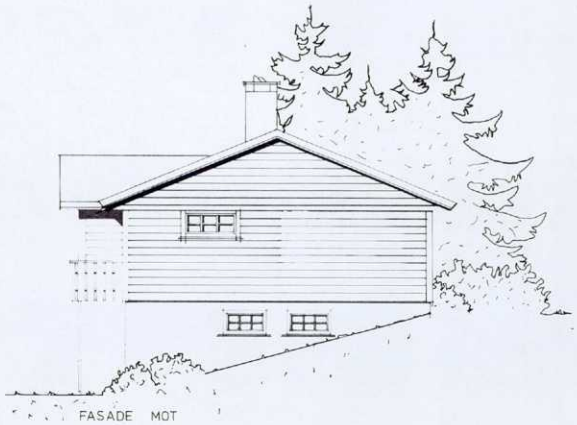


FASADE MOT

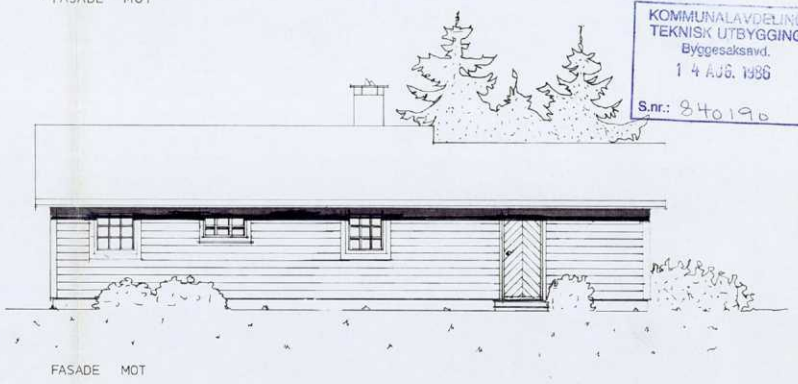


FASADE MOT

KOMMUNALAVDELING
TEKNISK UTBYGGING
Byggesaksavd.
1 4 AUG. 1986
S.nr.: 840190



FASADE MOT

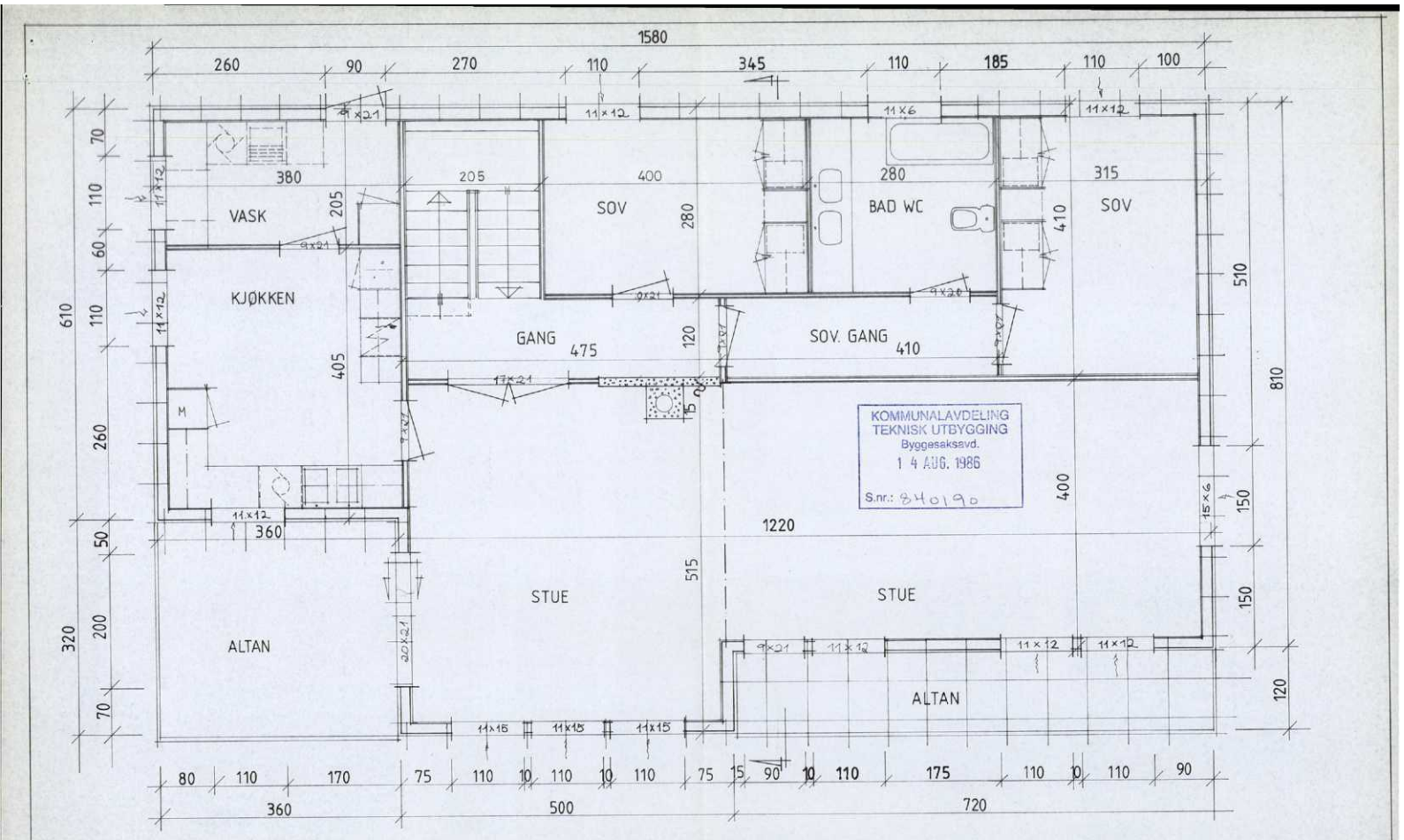


FASADE MOT

49÷

Prosjekt: HIBA 49 – Tegning nr.: Målestokk: 1:100
Tegning vedr.: FASADER Bergen, den: 28/2-86
Byggherre: AUDUN ENGEN Oppdrag nr.: 249/85
Byggested: TOMT NR 5 G.nr.: B.nr.: Rettet den: 23/4-86 sd.
Leverandør: A JOHNSON 25/4-86 unt

HIBA
DOMKIRKEGT. 3 - 5000 BERGEN
TELEFON (05) 31 60 80 - 31 45 60



Prosjekt: REV. HIBA 493 Tegning nr.: Målestokk: 1:50

Tegning vedr.: HOVEDPLAN Bergen, den: 21.04.86

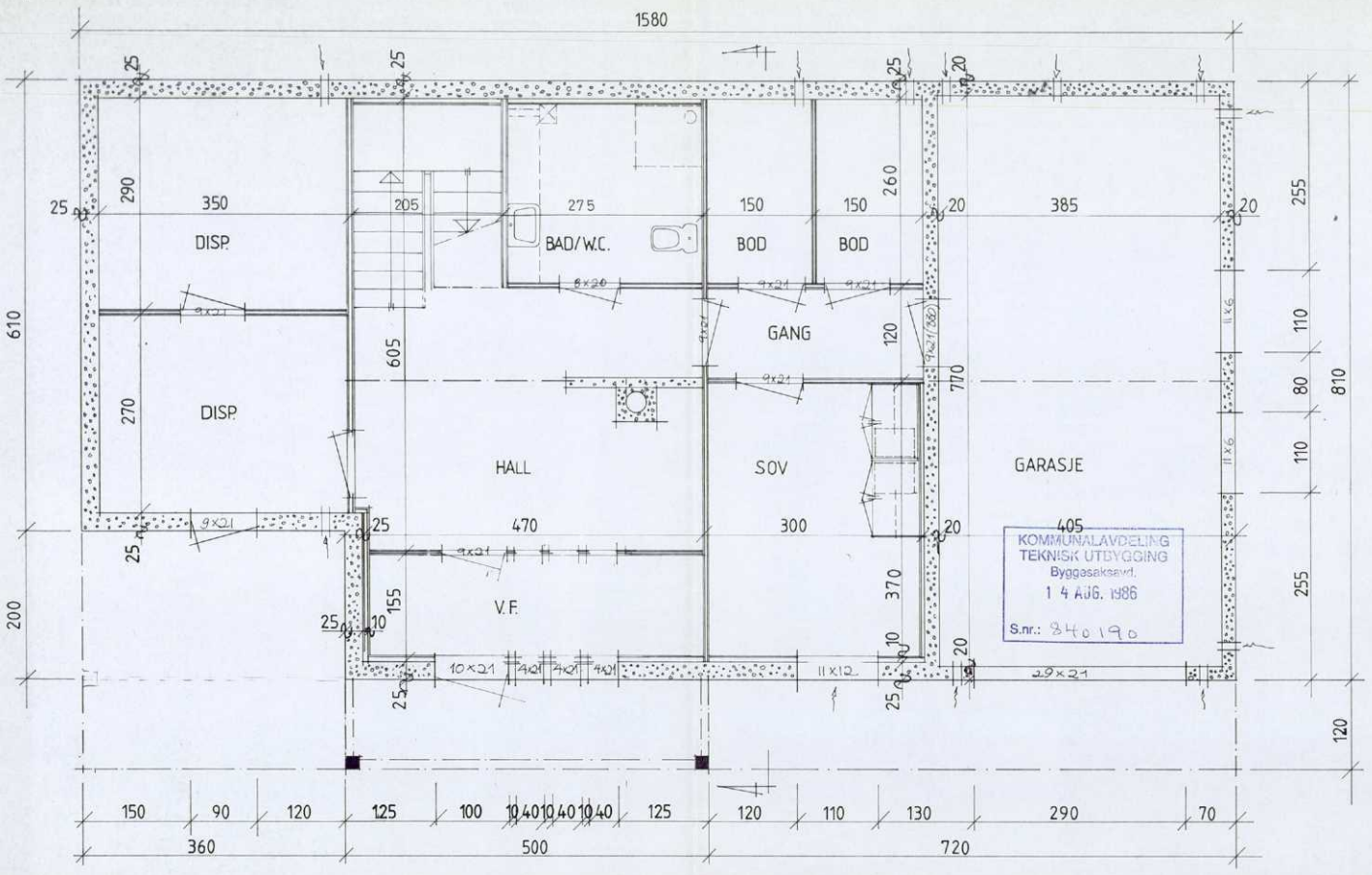
Byggherre: AUDUN ENGEN TOMT NR 5 Oppdrag nr.: 249/85

Byggested: HJORTLAND G.nr.: B.nr.:

Rettelser: Rettet den: 23.04.86

Leverandør: A. JANSEN AS. FAGERDALEN 4, 5035 BERGEN REV. 30.86.6.8.

HIBA
DOMKIRKEGT. 3 · 5000 BERGEN
TELEFON (05) 31 60 80 - 31 45 60



Prosjekt: REV. HIBA 49- Tegning nr.: Målestokk: 1:50

Tegning vedr.: KJELLERPLAN Bergen, den 21.04.86

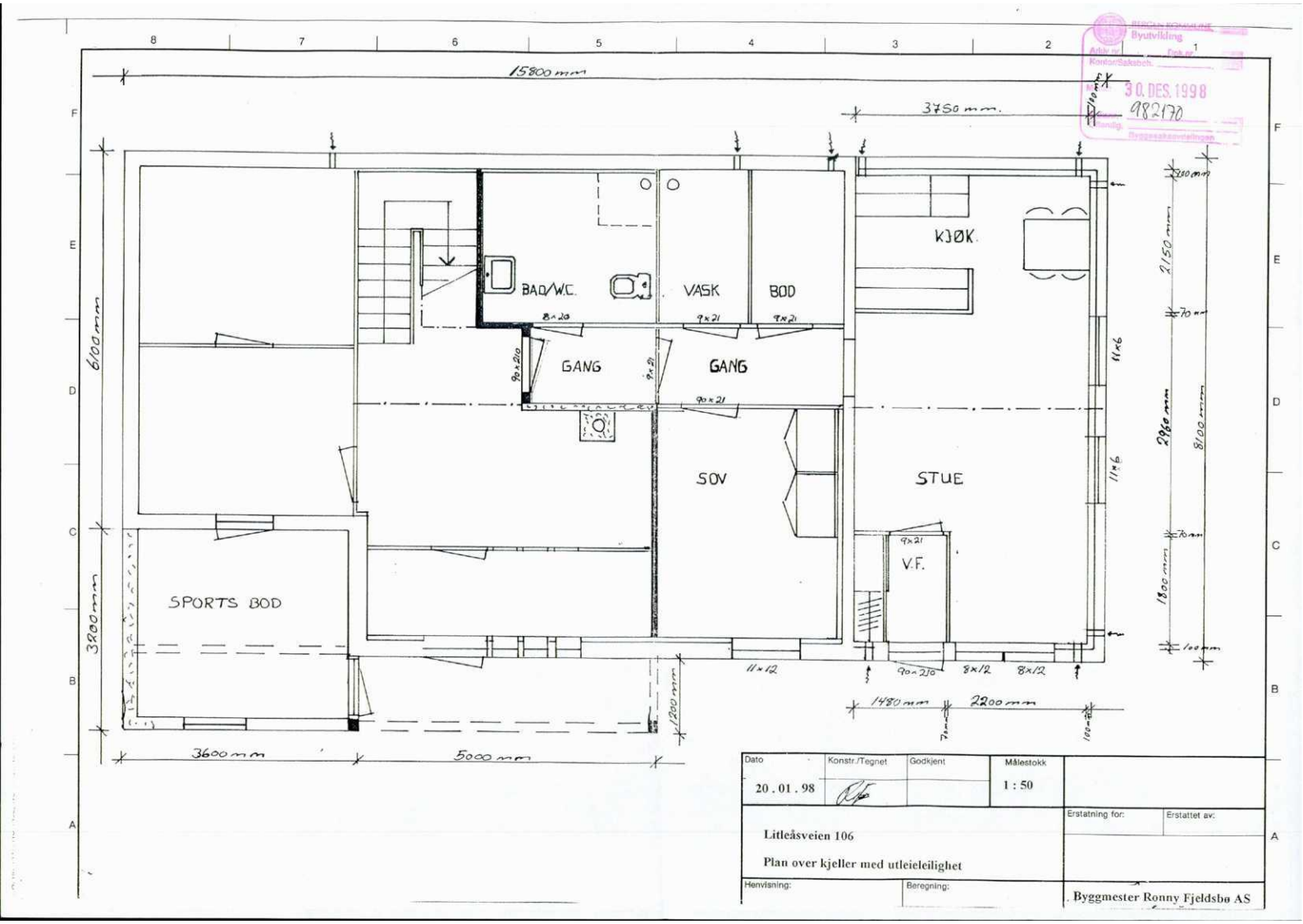
Byggherre: AUDUN ENGEN TOMT NR.5 Oppdrag nr.: 249/85

Byggested: HJORTLAND G.nr.: B.nr.:

Rettelser: Rettet den 23.04.86 imt

Leverandør: A. JANSEN AS, FAGERDALEN 4, 5035 BERGEN REV. 36.86 GB

HIBA
DOMKIRKEGT. 3 - 5000 BERGEN
TELEFON (05) 31 60 80 - 31 45 60



Byutvikling
Arkiv nr.
Kontor/Saksbeh.
30. DES. 1998
Kopi
Byggesaksavdelingen

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
20.01.98			1 : 50

Litleåsveien 106

Plan over kjeller med utleieleilighet

Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning:	Beregning:

Byggmester Ronny Fjeldsbø AS



Byutvikling
Arkiv nr. Dok.nr.
Kontor/Saksbeh.
Mottatt 30. DES. 1998
Saksnr. 98.2170
Ordnflg. Byggesaksavdelingen

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
20 . 01 . 98			1 : 50

Litleåsveien 106

Fasadetegninger

Erstatning for:	Erstattet av:

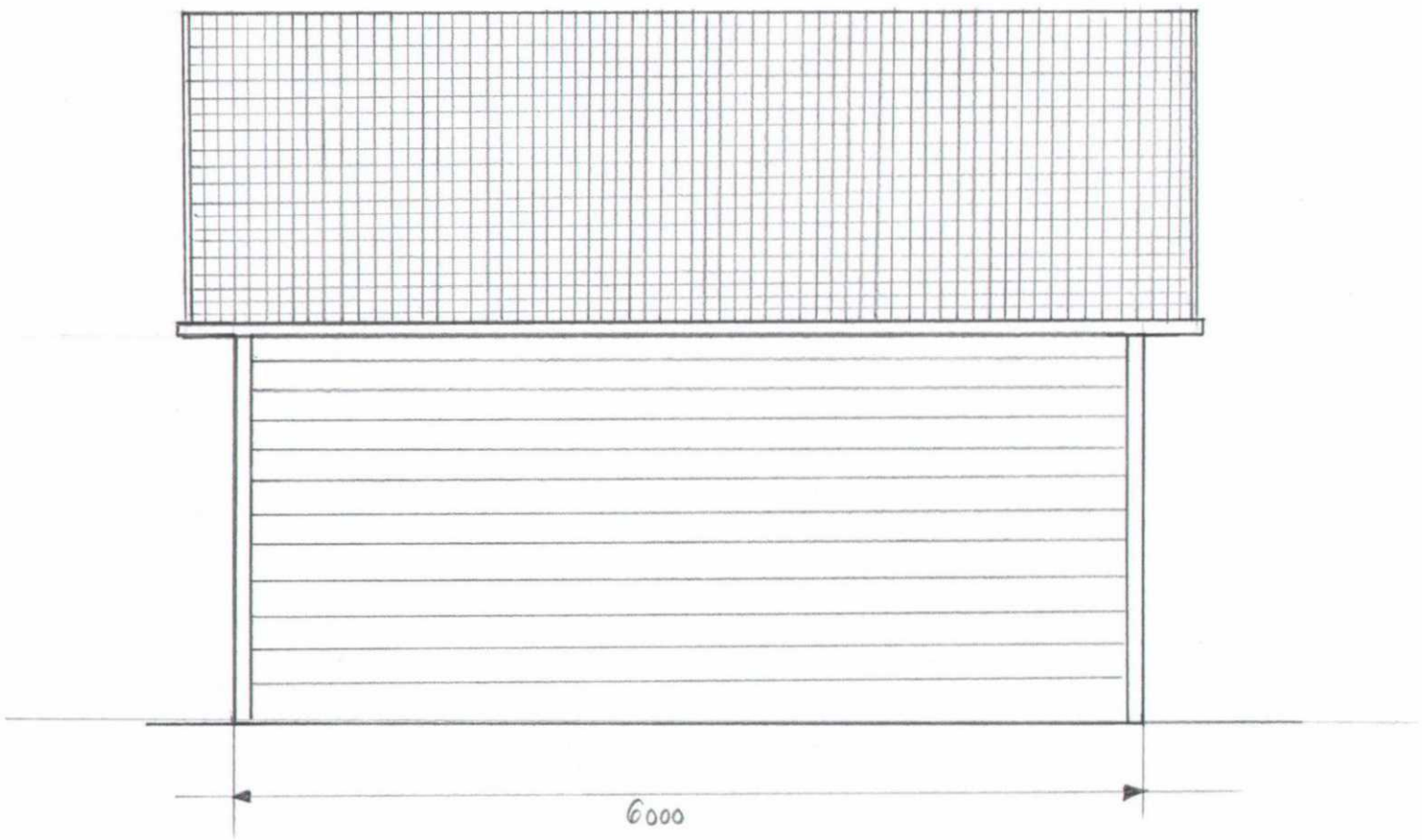
Henvisning: | Beregning:

Byggmester Ronny Fjeldsbø AS

R.A. nr.: 1447, NS 1402, NS 1415, NS 1417.

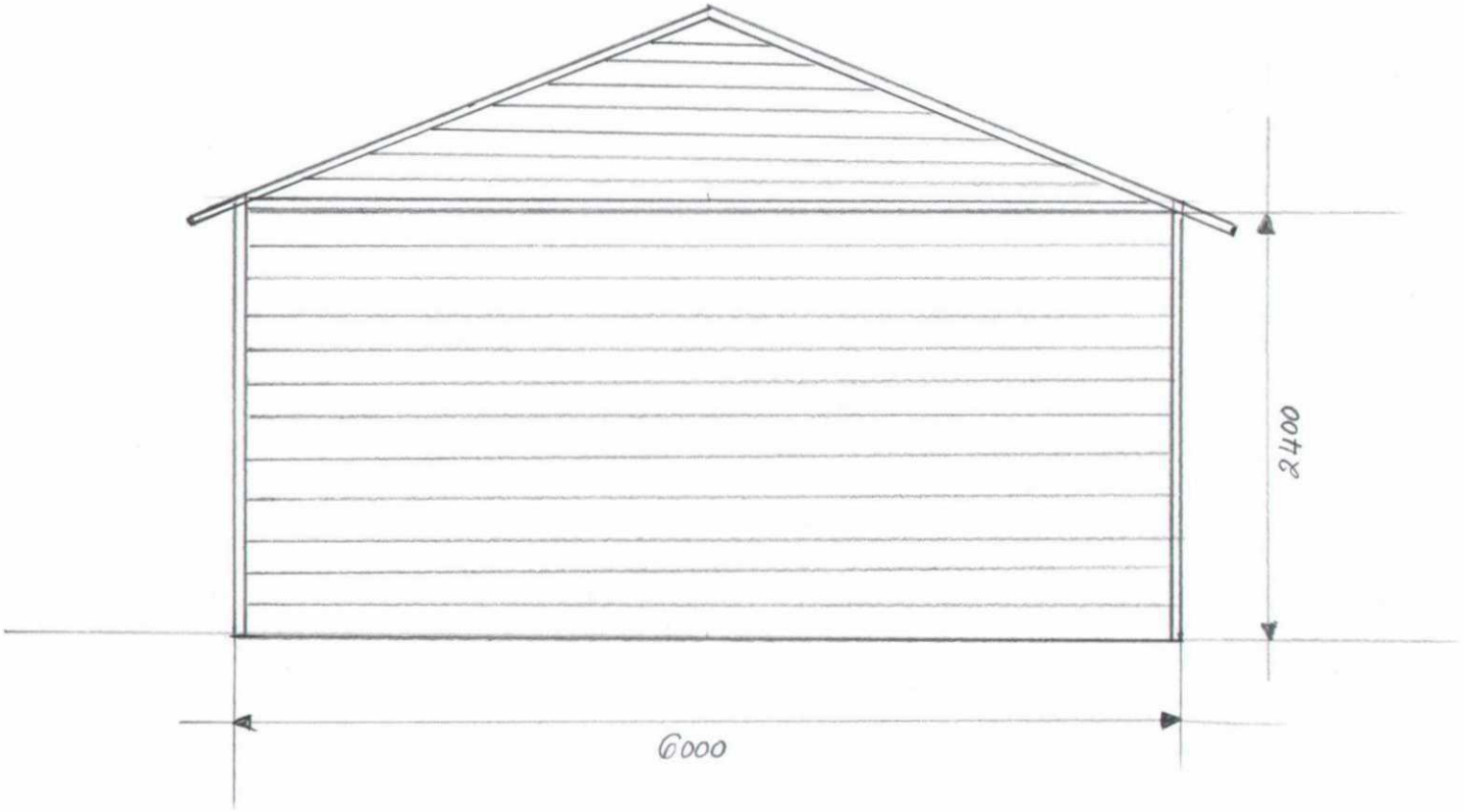
HOANG MINH TRAN
Gnr: 207
Bnr: 178



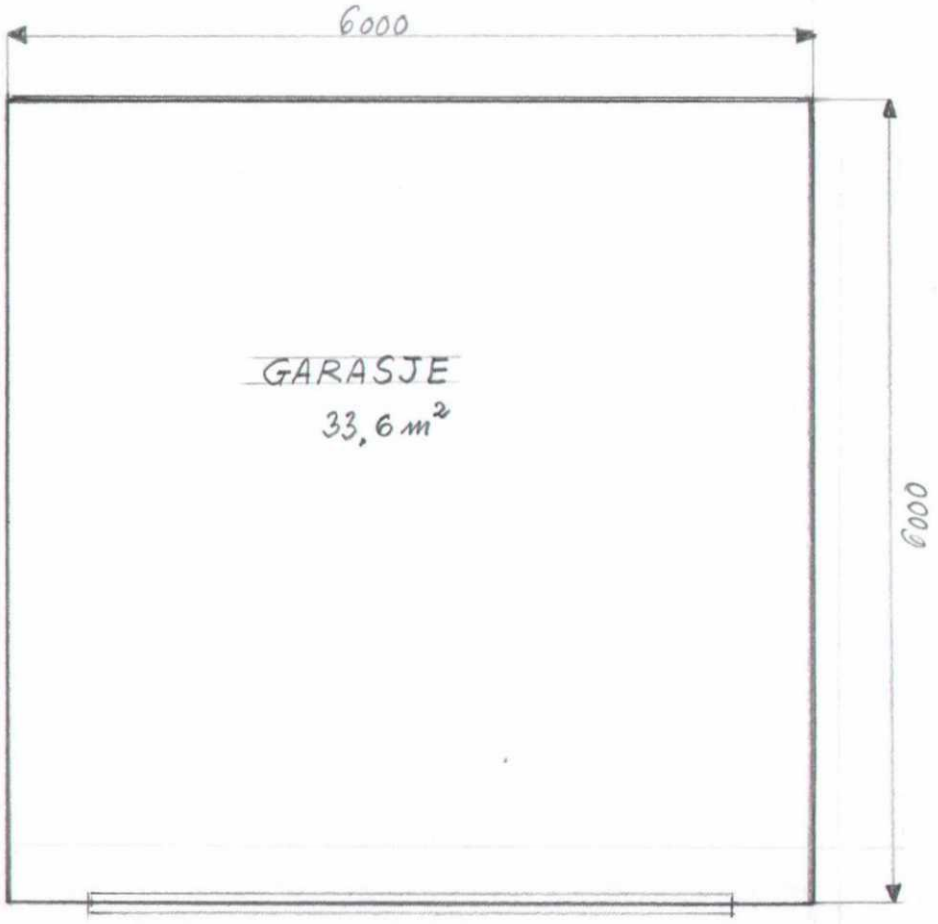


HOANG MINH TRAN
Gnr : 207
Bnr : 178

HOANG MINH TRAN
GID: 207
BID: 178



HOANG MINH TRAN
Gnr : 207
Bnr : 178



Kommunens navn (ev. stempel)

Bergen.

MIDLERTIDIG FORRETNING

628/1985

J nr 747/1985

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Midlertidig forretning for—

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
107	178	i Åsane

Bruksnavn eller adresse

Representasjonspunkt X 75055 Y 60800 Z

Koordinatsystem	Kartblad
Bergenshalvøyas	O 15

Dagbokstempel
DAGBOKFØRT
27.09.85 29995
BYSKRIVEREN I BERGEN

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, § 2–6, attesteres at det den—

29.11.1983 og 5.7.1985

er rekvirert—

x	delingsforretning for en parsell av -		kartforretning over festegrunn av-	Gnr 107	Bnr 5, parsell nr. 5. Kode B

Forretningen er rekvirert av--

Anton Hjortland v/Adolf Jahnsen iflg. fullmakt

Tillatelse er gitt—

				Dato	Saknr
	av bygningsrådet den -	x	etter delegasjonsinstruks den -	14.8.1985	747/85

Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se bygn.l. § 63 nr 3, jfr. § 95 nr 2.

Beliggenhet og grenser—

				Anslått areal
	er påvist i marken	x	er ikke påvist i marken	1050 m2

I gebyr er innbetalt— Oppmålingsgebyr kr. 3900.-
tinglysingsgebyr kr. 500.-
gebyr for attest kr. 270.-

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist.

Frist for utstedelse av målebrev: 3 år.

Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen.
Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede.

Bergen, den 21.8.1985

Bernhard Haaland.

Erling Dale.

Dagbokstempel ved tinglysing | Tinglysingsstempel

Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev den—

Dato	Målebrev nr	Underskrift

Nr 5834 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-82
K-blankett 58.34

D E K L A R A S J O N

DAGBOKFØRT
17.01.86 01888
BYSKRIVEREN I
BERGEN

Undertegnede Anton Hjortland, født 25.03.1914 med pnr. 07752, hjemmelsinnehaver av gnr.107, bnr.5 i Åsane/Bergen Kommune, og parsellene

gnr.107, bnr.174,
gnr.107, bnr.175,
gnr.107, bnr.176,
gnr.107, bnr.177,
gnr.107, bnr.178,
gnr.107, bnr.179,

samtlige parseller utskilt av gnr.107, bnr.5, og medundertegnede Adolf Jahnsen A/S som utbyggere av de foran nevnte parseller, har dags dato med bindende virkning for nåværende og fremtidige eiere av parsellene besluttet å påhefte parsellene følgende

D e k l a r a s j o n:

1. ADKOMST.

Nåværende og fremtidige eiere at parsellene skal ha rett til å nytte den av utbyggeren opparbeidede adkomstvei fra Litlåsveien og frem til parsellenes grenser, sammen med de øvrige brukerne av veien.

2. VANN OG KLOAKKLEDNINGER.

Nåværende og fremtidige eiere av parsellene skal ha rett til å nytte de opparbeide felles tilførsels- og avløpsledninger for vann- og kloakk fra det offentlige ledningsnett i Litlåsveien og frem til parsellenes grenser.

3. ELEKTRISKE TILFØRSELSLEDNINGER, TELEFON OG TELETJENESTER.

Nåværende og fremtidige eiere av parsellene har rett til å knytte seg til og å bruke de felles tilførselsledninger for elektrisk strøm, telefon og teletjenester som av ut-

.../2

byggerne er fremført til parsellenes grenser. Elektrisitetsverket forbeholdes vederlagsfri rett til stolpegrunn for framføring av veilys.

4. TILSYN OG VEDLIKEHOLD.

4.1. Nåværende og fremtidige eiere av parsellene er solidarisk ansvarlig for tilsyn og vedlikehold av den felles adkomstvei, samt tilførsel- og avløpsledninger sammen med de øvrige brukere av adkomstveien og fellesledningen.

4.2. Hver enkelt parselleier er alene ansvarlig for tilsyn og vedlikehold av adkomstveien, samt tilførsels- og avløpsledninger på egen grunn.

4.3. Etter utført tilsyn og vedlikehold skal terrengforholdene såvidt mulig tilbakeføres til sin opprinnelige tilstand. Mulige skadetilføyelser kan kreves erstattet etter skjønn i henhold til skjønnslovens 54.

5. Nærværende deklarasjon kan ikke kreves slettet av parsellenes folia i grunnboken uten samtykke av Bergen Kommune Byggesaksavdelingen - Anleggsseksjonen.

Bergen, den 12.desember 1985

Som hjemmelsinnehaver: Som utbygger:

Anton Hjortland Adolf Jahnsen A/S

Jeg bekrefter herved at Anton Hjortland og Jahn A. Jahnsen har undertegnet ovenstående deklarasjon i mitt nærvær og at underskriverne er over 18 år.

Bergen, den 12.desember 1985

Olaf Jacobsen
advokat

BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING TEKNISK UTBYGGING,
Postboks 805, 5001 Bergen Bergen Rådhus Tlf. (05) 32 36 00

ENGEN AUDUN
LITLEÅSVEGEN 106
5090 NYBORG

FOTOGRAFERT
26 JUNI 1987
MIKRO

Arkiv 503.1
20.01.84 Snr 840189 22.6.1987

F E R D I G A T T E S T

i henhold til bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: LITLEÅSVEGEN. TOMT 5 Eiendom: 5-0107-0178

Byggherre: JAHNSEN ADOLF A/S

Ansvarshavende: SÅRHEIM HARALD

Bygningens art: BOLIGBYGG Arbeidets art: NYBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 30.01.84
Byggetillatelse gitt.....: 20.06.85

Merknad: Takvannet må ledes bort fra huset.
Montering av avtrekksventilasjon fra vaskerom.
Montering av trapp utenfor vaskerom.

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Magnus Hindenes
bygningskontrollør

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 30.06.2026 13:04

Eiendom 4601-207/178

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	21.08.1985	Andel	
Kommunenr	4601	Oppgitt areal	956 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	207	Beregnet areal	956	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	178	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Litleåsvegen 106	5132 Nyborg	Litleåsen	Nyborg	Åsane

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
21.08.1985	Kart- og delingsforretning	4601-207/5	Avgiver	-956
		4601-207/178	Mottaker	956
21.08.1985	Planlagt fradeling	4601-207/178	Avgiver	-28
		4601-207/178	Avgiver	-66
01.01.2020	Omnummerering	4601-207/178	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	23659182			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	15.08.2006	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.11.2006	Areal, annet (bruk/brutto)	36/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	36/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	36/0	36/0

Bygg 2 av 2: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Bygningsnr	9438890			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	04.06.1986	Areal, bolig (bruk/brutto)	236/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	16.03.1987	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	236/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel

Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	174	3	1	1	Kjøkken
U0101		Underetasje	62	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	118/0	0/0	118/0
U01	Underetasje	1	118/0	0/0	118/0

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	00207-0178-0000-000
Eiendommens adresse	Litleåsvegen 106
Eier	Hoang Minh Tran , Litleåsvegen 106 , 5132 NYBORG N

Tekst	**Grunnlag**	**Sats**	**Årsbeløp**	**Terminbeløp**
Eiendomsskatt bolig 01.04.2026-30.0	3833275KR	0.0026	9 966,00	2 491,50
Abonnementsgebyr vann	236m2	7.71	1 819,56	453,64
Stipulert mengde vann	307m3	11.44	3 512,08	875,61
Abonnementsgebyr avløp	236m2	10.62	2 506,32	624,86
Stipulert mengde avløp	307m3	15.64	4 801,48	1 197,08
140L- antall tømminger mer enn 1/mn	9 tømminger	72.00		648,00
Komm.påslag-etterdrift deponier	2 pr.enhet	300.00	600,00	150,00
Renovasjon grunnpris	2 Pr.enhet	3890.68	7 781,36	1 945,34
Total eksl. mva			30 986,80	8 386,03

** Ikke merverdiavgift på eiensdomskatt*

Lurer du på noe? Kontakt Bergen kommune, Økonomitjenester, telefon 53 03 08 00, tastevalg 2 (betalingsservice), betaling@bergen.kommune.no

Ordre: **94829**

Eiendom: **4601-207/178/0**
Litleåsvegen 106
5132 Nyborg

K46010009 Kom. avg./skatt - Fakturaspesifikasjon

HEGE.EIDE2@BERGEN.KOMMUNE.NO, 01.07.2026 10:23:

Levert til kunde

Brannforebyggende er ikke kommet med på fakturaspesifikasjonen. Beløpet er kr 528,-

Ordre: **94829**

Eiendom: **4601-207/178/0**
Litleåsvegen 106
5132 Nyborg

K46010019 Vannforsyning og avløpsforhold

BERGENVANN@BERGEN.KOMMUNE.NO, 30.06.2026 15:58:

Levert til kunde
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 207/178/0/0
Utlistet 30. juni 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, båndleggingerog 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
261828588	Grunneiendom	0	Ja	956,2 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
3580000	30	ÅSANE. MIDTBYGDA, INDUSTRIOMRÅDE	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.01.1973		100,0 %

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 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
9930000	ÅSANE. KDP ÅSANE SENTRALE DELER	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.09.2006	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9930000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
3580003	31	ÅSANE. GNR 207 BNR 1, LID, ENDRING	3	199718282
66290000	21	ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER	2	202220546
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
3680207	31	ÅSANE. GNR 207 BNR 123 MFL., ROLLAND - STORÅSEN, FELT 1-2, TOMTEDELINGSPLAN	3	190411390
62360000	34	ÅSANE. DEL AV GNR 191, 203 OG 207, NYBORG	2	202220443

Andre opplysninger

Skrevet ut 30. juni 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

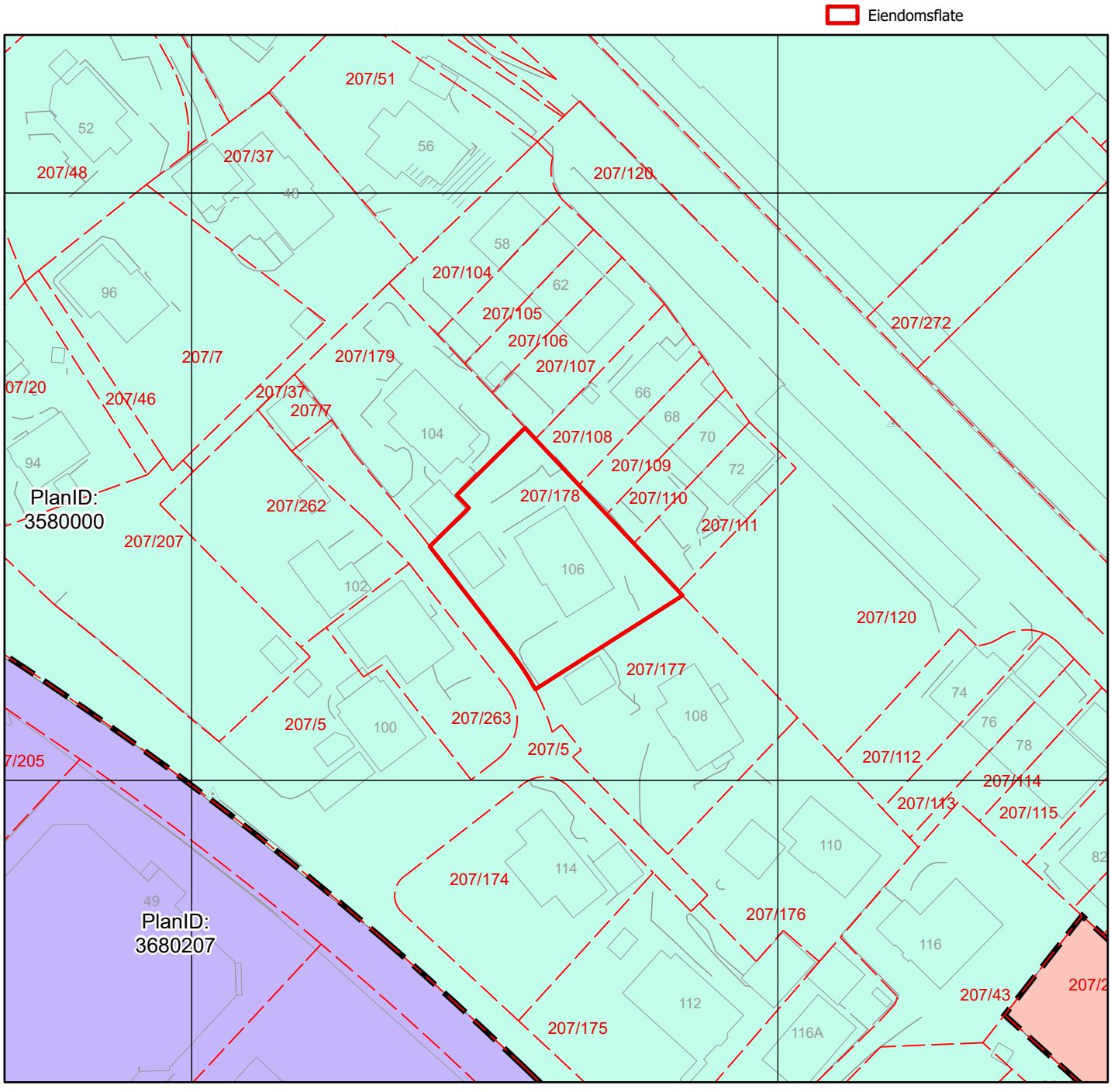
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 207/178
Dato: 30.06.2026 Adresse: Litleåsvegen 106

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): 3580000



Reguleringsplan på grunnen

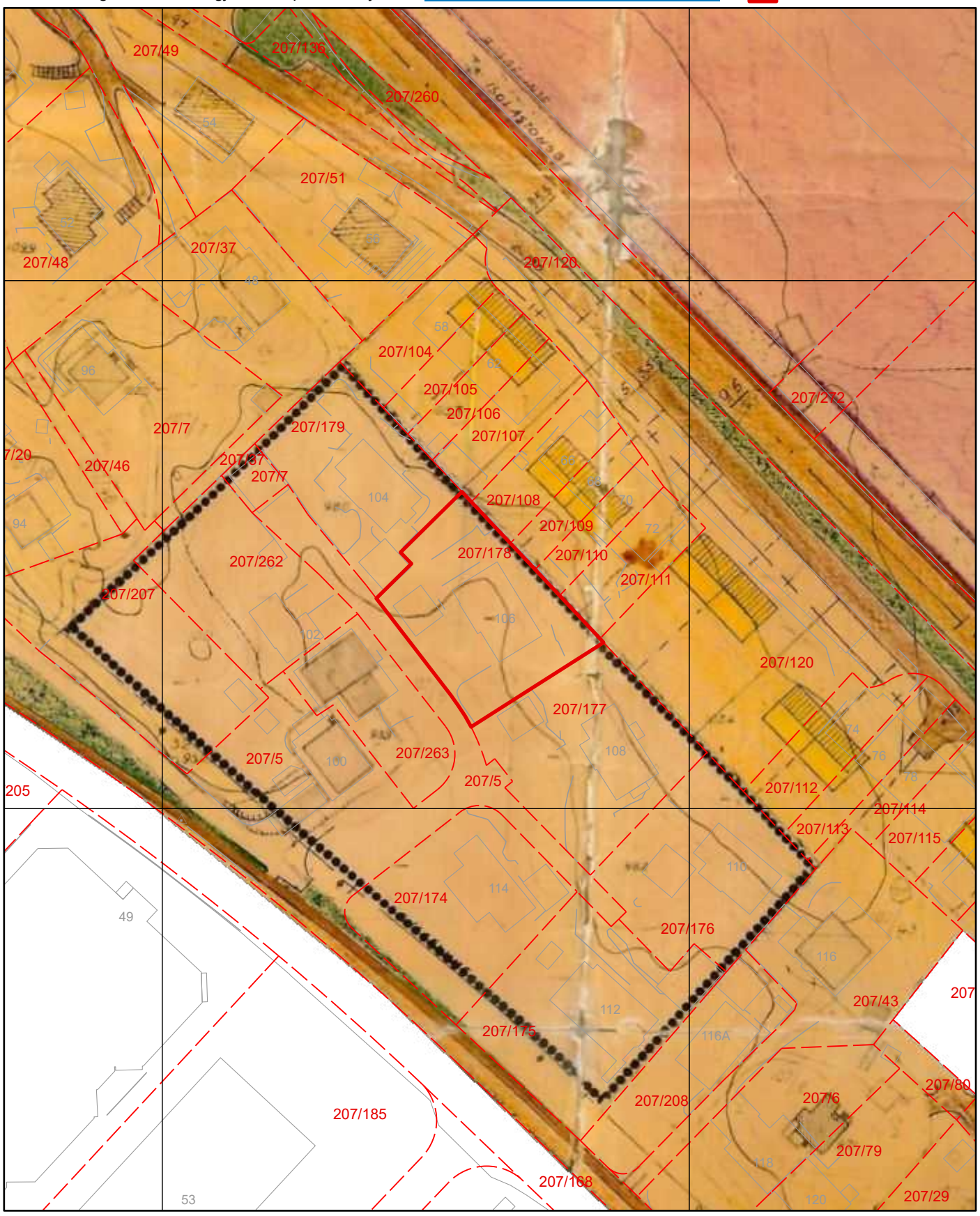
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 207/178
Dato: 30.06.2026 Adresse: Litleåsvegen 106

PlanID(er): 3580000

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

Eiendomsflate



REGULERINGSPLAN FOR DEL AV MIDTBYGDA I ÅSANE KOMMUNE.

OMRÅDET: FORVATNET – LIAVATNET – NYBORG.
REGULERING AV VEGAR, INDUSTRIOMRÅDER OG BUSTADOMRÅDER, M.M.
PÅ DELER AV GARDANE: GR. 89. ULSETER, GR. 90. SAURÅS, GR. 91. ANGELTVEIT, GR. 107, LID OG GR. 108. ROLLAND

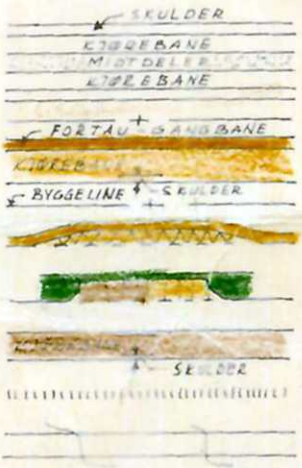
MÅL = 1:1000. EKVD. = 1.0 M.
BYGN.- OG REGULERINGSKONTORET I ÅSANE.
MARS 1969.

Arne M. Haugland
BYGN.- OG REG. STJEF.

M. Lundekvam
AVD. ING.

PLANENS AVGRENSING.
AVGR. FOR TIDL. STADF. REG. PL. STAF. 8/6-67.

TRAFIKKOMRÅDER.



PROSJ. MOTORVEG M/4 SPOR.

—"— OFF. VEGAR M/BYGGELINER.

—"— BUSSLOMMER.

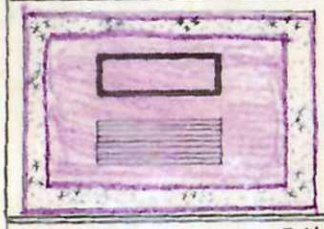
—"— PARKERINGS-OG BILOPPSTILLINGSPL.

—"— FELLES ADKOMSTVEGAR-OG PLASSER.

—"— —"— GANGADKOMST.

EKSISTERENDE VEGAR.

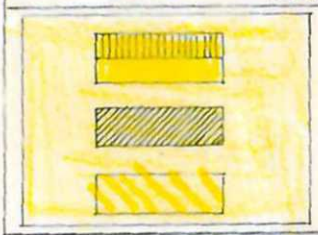
INDUSTRIOMRÅDER M/ISOLASJONSBELTE.



PROSJ. INDUSTRIBYGG.

EKSISTERENDE INDUSTRIBYGG.

BUSTADSOMRÅDER.



PROSJ. BUSTADSHUS INNTIL 2 ETASJER.

EKSISTERENDE BUSTADSHUS.

PROSJ. LEIKEAREAL

INSTUTISJONSOMRÅDER.

FRIOMRÅDER.

OFF. GRØNTANLEGG.

FORRETNINGSOMRÅDER

PLANEN ER REVIDERT I SAMSVAR MED VEDTAK I ÅSANE BYGNINGSRÅD 1 DESEMBER 1969. Sak nr. 10 754

Arne M. Haugland

M. Lundekvam

KOMM. DEP. ET
0608 -9. 70
P.

R. 5. 358

FYLKESMANNEN I BERGEN OG HORDALAND
UTBYGGINGSAVDELINGA
D. nr. 514/70

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 30.06.2026

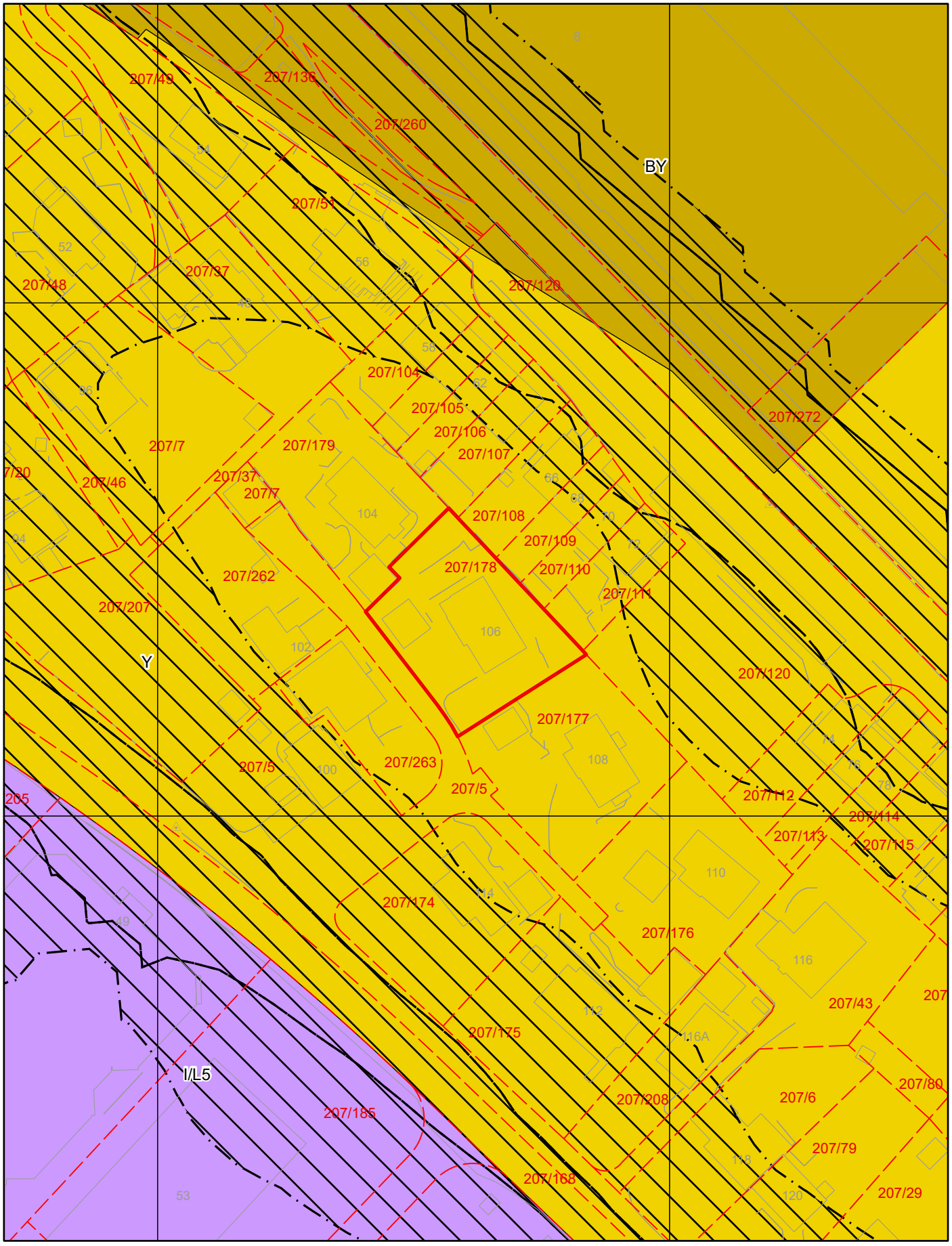
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 207/178
Adresse: Litleåsvegen 106

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Næringsbebyggelse

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

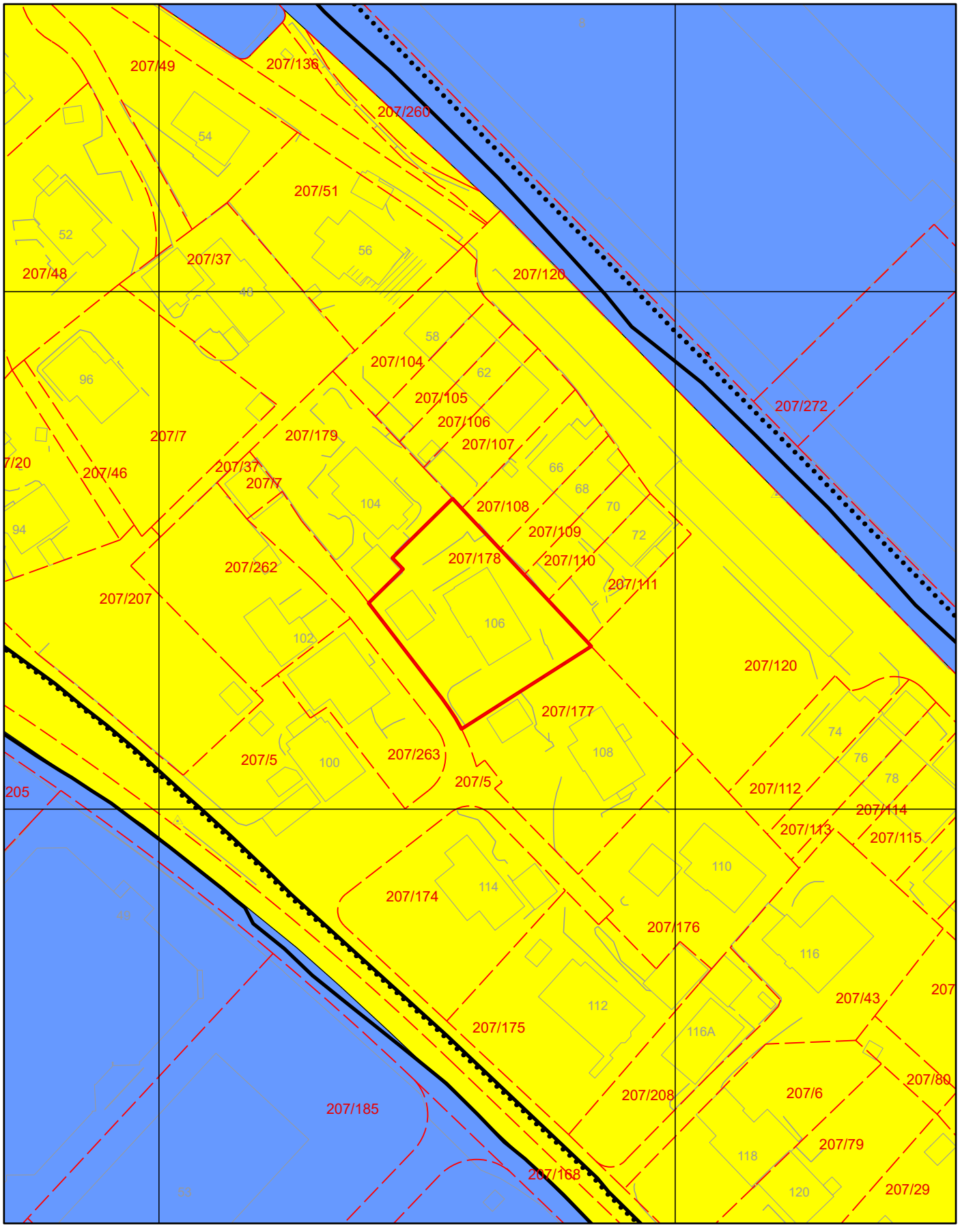
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 30.06.2026

Arealplan-ID: 9930000
Gnr/Bnr/Fnr: 207/178
Adresse: Litleåsvegen 106

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan

G/S-veg

Samleveg

Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Industri (N)

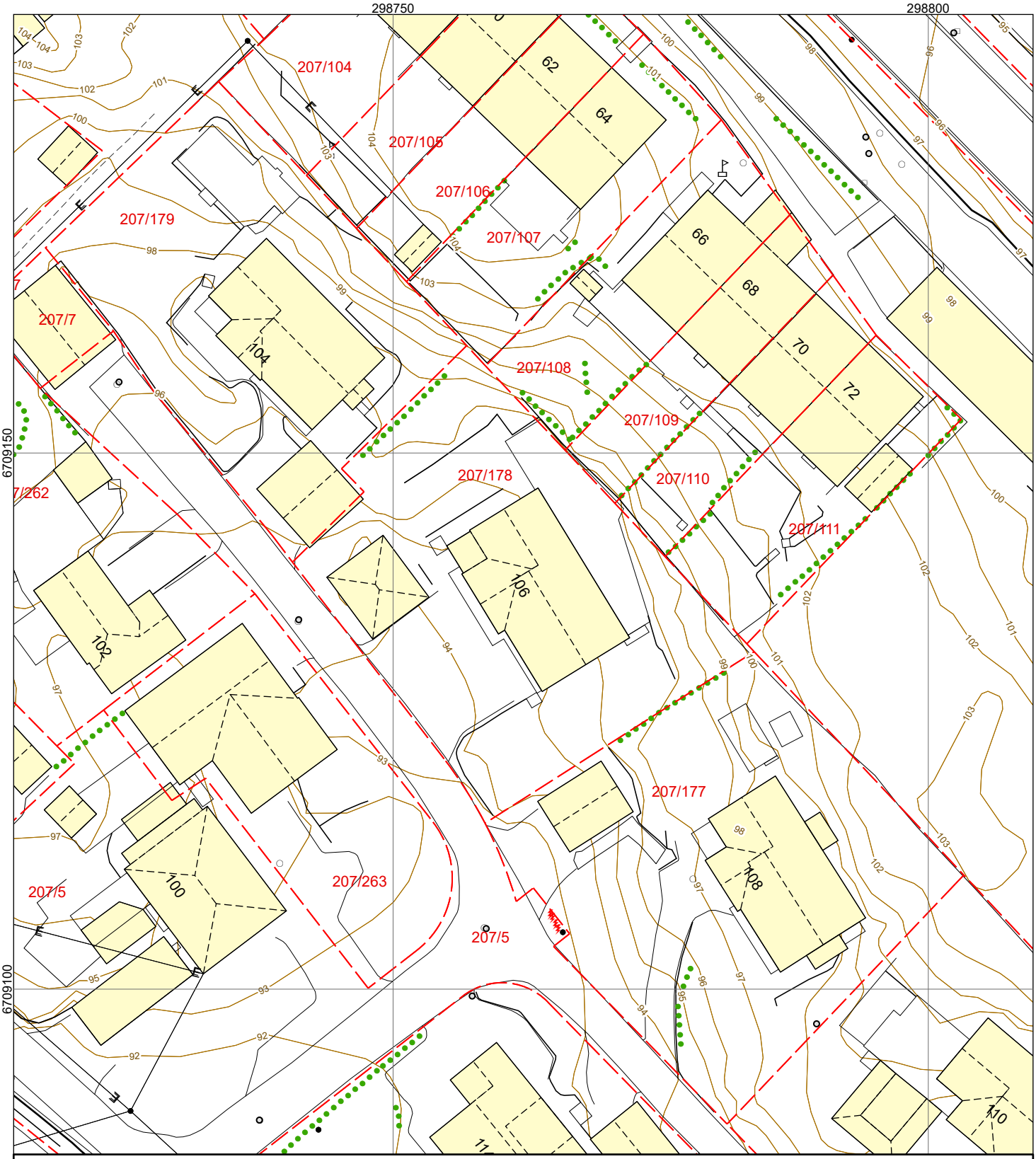
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 30.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 207/178/0/0
Adresse: Litleåsvegen 106

N



Bygning	Mur, frittstående	Stitrapp	Hydrant	Arkeologisk minne
Byggemeldt tiltak	Kraftledning	Høydekurve	Kum	Kulturminne
Kulturminne	Hekk	Innmålt tre	Sluk	
Eiendomsgrense	Sti	Flaggstang	Gatesluk	
Eiendomsgrense - usikker	Traktorveg	Mast	Fastmerker	

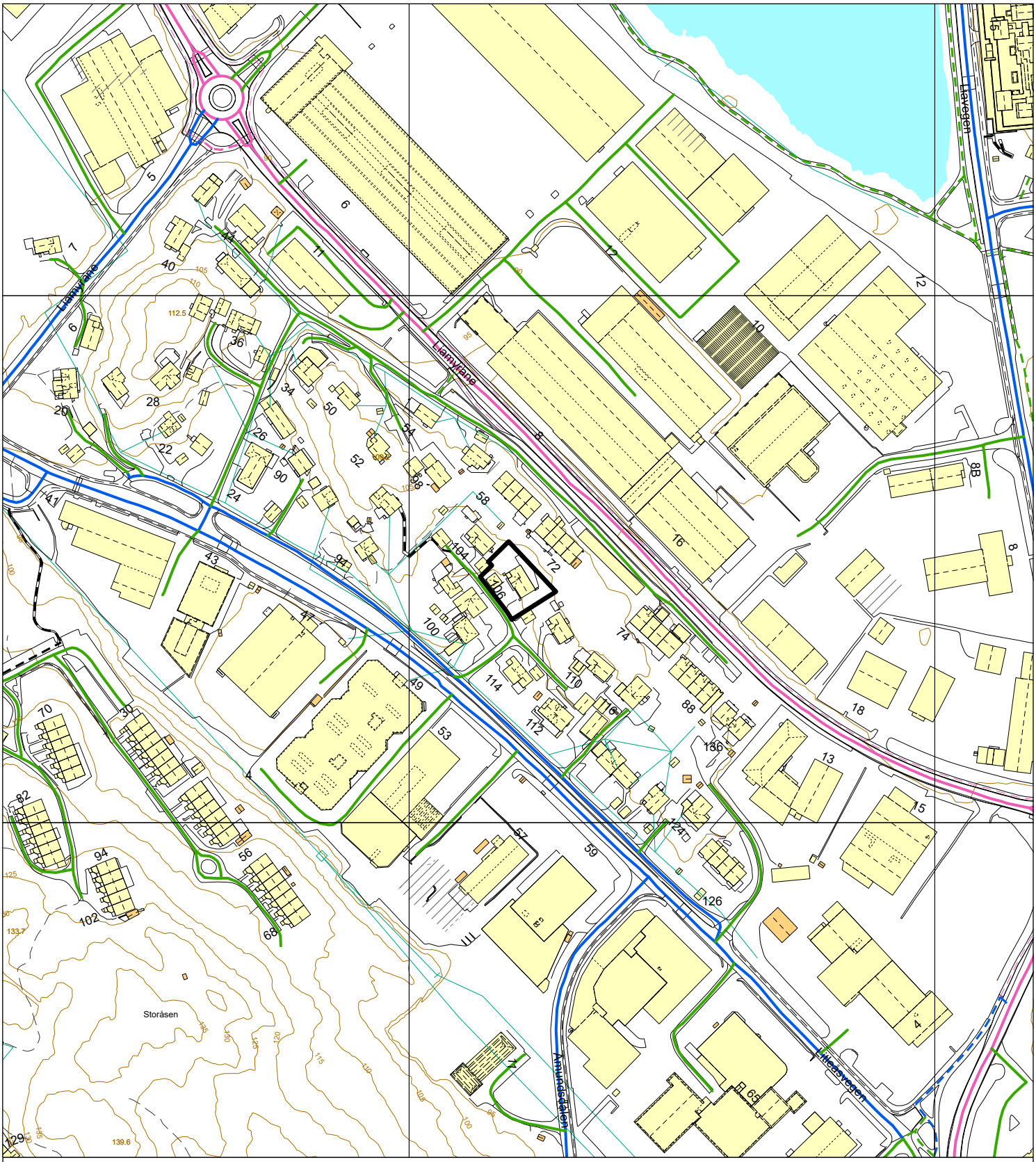
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 30.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 207/178/0/0
Adresse: Litleåsvegen 106

N



Tegnforklaring - Vegtyper

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Litleåsvegen 106, 5132 Nyborg
Gnr. 207, Bnr. 178, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
170260071

Meglerforetak: PrivatMegleren Vest

Saksbehandler: Anders Sagenes

Telefon / Mobil: 55 00 99 99 / 928 06 496

E-post: as@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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