Gamlehaugvegen 42
5230 PARADIS

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1952
BRA:	100 m^2
BRA-i:	93 m^2
Rapportdato:	18.9.2026 (Gyldig til 18.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	6	14	1	1

Ole Henrik Berg
Bygningssakkyndig
Berg Takst og Eiendom AS

ole@berg-takst.no
40616027

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Vaskerom - Overflate gulv	- lokalt motfall - lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	- utilstrekkelig tilslutning mot detaljer ved dør
Vinduer og dører	- værslitte karmer med behov for vedlikehold - lokale fuktskader uten tegn til nedbrytning - råte i belistning - eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid - tregheter på vinduer og entredør
Takkonstruksjon og loft	- usikker lufting av konstruksjon
Kjøkken - Overflater og innredning	- svelling i bunnplate under kombiskap og i laminat.
Avløpsrør	- Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	- vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Varmtvannsbereder	- Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Våtrom: Bad - Overflate gulv	- utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen - vann blir stående på gulv etter bruk
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	- fuktskade/svellinger i baderomsinnredning - sprekker i fuger rundt toalettskål. Toalettkasse gir noe etter ved bruk
Våtrom: Bad - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
Våtrom: Vaskerom - Overflate vegg/himling	- dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av vannsøl
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - utett rørgjennomføring på vegg - membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Vaskerom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Vaskerom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	Det er ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, da utslagsvasken er plassert mot felles gang

Lovlighet / HMS

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde

Dagens krav til lysinnslipp på soverom 2 på loft er ikke tilfredsstilt.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Rekkverk ved trapp er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til håndløper.

Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde på rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
16.9.2026	**18.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Frida Leikvoll Meland**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Gaute Leikvoll Meland**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Ole Henrik Berg**	Telefon:	**40616027**
Firma:	**Berg Takst og Eiendom AS**	Epost:	**ole@berg-takst.no**
Tittel:	**Bygningssakkyndig**	Adresse:	**Tertnesveien 103, 5114 Tertnes**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg Forsikring**		

Om bygningssakkyndig:

Berg Takst og Eiendom AS ble startet av Ole Henrik Berg som er utdannet økonom, byggmester og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med retningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt til rette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

Utvendige/felles bygningsdeler i bygget er ikke vurdert da boligen inngår i et større sameie som består av 7 boliger.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Gamlehaugvegen 42, 5230 Paradis**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**15**	Bruksnr:	**16**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**12**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1952** - Kilde: Eiendomsverdi.no						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Beliggenhet:
Eiendommen ligger i et attraktivt og veletablert boligområde på Paradis, med nærhet til Gamlehaugen og Nordåsvannet. Det er kort vei til skoler, barnehager, dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud. Området har gode kollektivforbindelser med buss og Bybanen, samt enkel adkomst til Bergen sentrum, Nesttun og øvrige deler av Bergen. Nærområdet byr på gode tur- og rekreasjonsmuligheter, med blant annet parkområder og badeplass ved Gamlehaugen.

Takstobjektet:
Selveiet leilighet.

Byggemåte:
Leilighet i 3 etasje. Grunnmuren og yttervegger er oppført i betong/- murkonstruksjoner. Yttervegger er delvis kledd med metallplater.
Taket har sperrekonstruksjon som er tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag.

Overflater:
Gulv med laminat og parkett, samt flislagt bad og vaskerom.
Vegger og himlinger er hovedsakelig utført i malte og slette flater. Det er fliser på bad.

Oppvarming:
Det er varmekabler på bad.
Det er peis i stue.
Ellers elektrisk oppvarming.
Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg:
Sikringsskapet er plassert i felles gang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS:
Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør i rør (plast) og kobberør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

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 1952 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 underlagt 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.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**64**	**64** Entre/gang: 7,2m² Kjøkken: 8,3m² Soverom: 8,5m² Bad: 4,2m² Stue: 31,2m²	**0**	**0**	**13**
Loft	**29**	**29** Trappegang: 5,1m² Soverom 1: 13,9m² Soverom 2: 4,4m² Vaskerom: 4,1m²	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**7**	**0**	**7** Ekstern bod: 7,2m²	**0**	**0**
Totalt m²	**100**	**93**	**7**	**0**	**13**

Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggtekniske forskrifter. Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, uten vurdering opp mot gjeldende krav i byggteknisk forskrift.

Rom utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i boligens bruksareal (BRA-e) basert på opplysninger fra eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at rommet tilhører boenheten.

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.
Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.
Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper,sjakter og trapper.
Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-2



Type	**Balkong**
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Ja**
Type tekking (tettesjikt)	**Papptekking / takbelegg**
Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	**Nei**
Er det påvist skader i tekkingen?	**Nei**
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	**Ja**

Observerte avvik:

- Utilstrekkelig tilslutning mot detaljer (oppkanter/rekkverk)

Beskrivelse:
Ved dør

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	**Nei**

Det er ukjent når tekkingen er fra.

Oppsummering — **TG-2**

Det er balkong på ca 13m² med tilkomst fra stuen.

Ved dørterskelen er det påvist ufullstendig tettesjikt ved oppkant. Manglende tettesjikt kan gi risiko for vanninntrengning i konstruksjonen, og det anbefales utbedring for å hindre fuktrelaterte skader over tid.

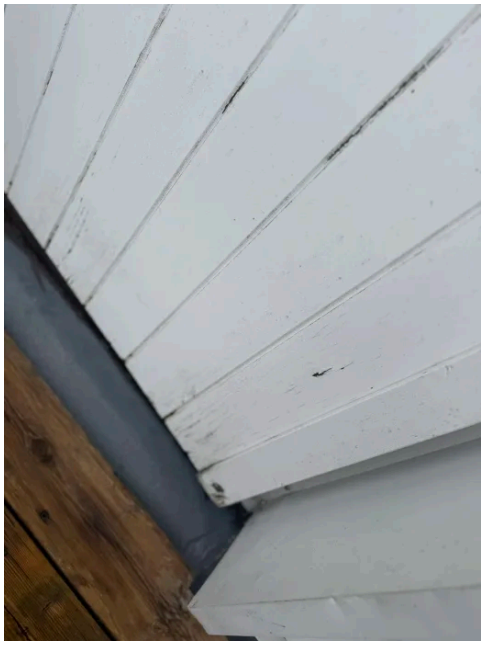
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilslutningene bør utbedres og sikres med en varig og vanntett løsning

6.2 Vinduer og dører — TG-2







Beskrivelse

Vinduer:
Det er malte trevinduer med 2-lags glass fra 1979, 2000, 2016 og ukjent alder.
Det er pcv takvinduer på loft.

Dører:
Det er profilert og malt entredør.
Det er lyd- og brannklassifisert (B-30 og 35db) entredør på loft.
Det er malt balkongdør av tre med glassfelt av 2-lags glass fra 2000.

Vinduene og dørene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av alle dørene og noen tilfeldig utvalgte vinduer.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Forventet levetid for trevinduer er 60 år avhengig av værpåkjenning, vedlikehold m.m.
Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Forventet levetid for tredører og aluminiumsdører er 40 år.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

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

Flere vinduer er byttet etter byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene.

Er det påvist punkterte glass? **Nei**

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? **Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold
- Lokale fuktskader uten tegn til nedbrytning

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? **Ja**

Observerte avvik:
- Råte i belistning

Er isolerglassruter eldre enn 35 år? **Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid

Oppsummering **TG-2**

Ved befaringen ble det påvist værslitte karmer og avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming. Enkelte isolerglassruter er eldre enn 35 år og nærmer seg eller har passert forventet levetid. Flere vinduer er byttet etter byggeår, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene. Manglende vedlikehold og utette detaljer kan over tid gi økt risiko for fukt- og råteskader i karm og omkringliggende konstruksjon, og eldre isolerglass har forhøyet risiko for punktering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes vedlikehold og utbedring av tetting, samt utskifting av vinduer med kortest gjenværende levetid.



6.3 Takkonstruksjon og loft — TG-2



Type konstruksjon	**Innredet loft**
Er det utført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Loftet er innredet etter byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene.

Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**

Taket er kun inspisert fra bakken og vurderingen er begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Ja**

Observerte avvik:
- Usikker lufting av konstruksjon

Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

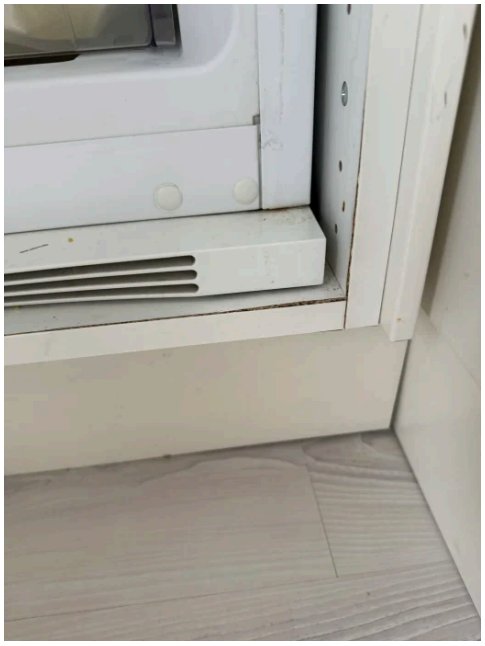
Det er usikkerhet knyttet til luftingen av takkonstruksjonen ved gjenbygget loft. Utilstrekkelig lufting kan medføre opphopning av fukt og kondens, med økt risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen over tid.

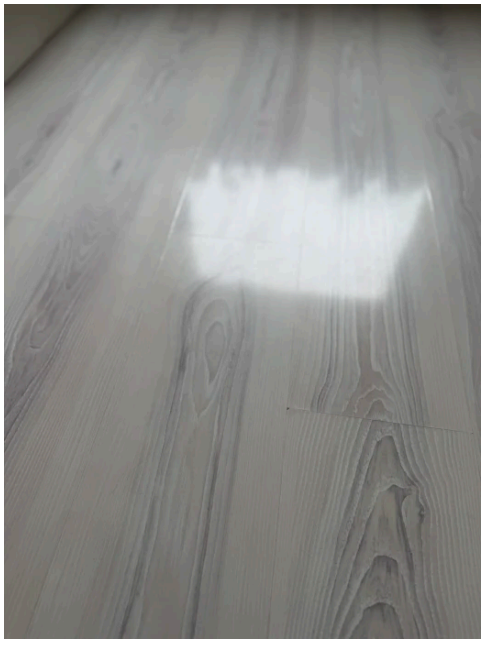
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare luftingen og eventuelt etablere tilfredsstillende ventilering av konstruksjonen.

6.4 Kjøkken

TG-2





Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter, benkeplate av heltre med nedfelt vask. Det er skvettplate på vegg over benkeplate.

Inneholder:
- Stekeovn
- Platetopp
- Ventilator
- Oppvaskmaskin
- Kombiskap

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Svelling i bunnplate under kombiskap og i laminat.

Oppsummering overflater og innredning — **TG-2**

Det er registrert svelling i bunnplate under kombiskap samt i laminatgulvet. Forholdet tyder på tidligere eller pågående fuktbelastning og kan medføre videre svelling og materialskader dersom fukttilførselen fortsetter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring anbefales for å forhindre videre forringelse.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk — **TG-1**

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Ja**

Dagens krav til lysinnslipp på soverom 2 på loft er ikke tilfredsstilt.

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**

Rekkverk ved trapp er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til håndløper.

Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde på rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.6 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**

Bad og vaskerom er pusset opp i senere tid, men det er ukjent i hvilke grad.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registrert. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Oppsummering — **TG-2**

Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om gjenværende levetid og fremtidig funksjon. Alderen medfører økt risiko for lekkasjer, tilstopping og svikt i rørsystemet over tid. Jevnlig oppfølging anbefales, og utskifting eller rehabilitering må påregnes.

6.7 Vannledninger

TG-2

Type vannledninger	**Kobber, Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Ukjent når det ble installert rør i rør.	
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:

- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Avviket gjelder kobberør på kjøkken.

Oppsummering **TG-2**

Leiligheten har vannforsyningsrør av kobber og plast (rør i rør).

Kobberrørene på kjøkken har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Eldre vannrør har økt risiko for lekkasje etter hvert som de nærmer seg slutten av forventet levetid, og utskifting bør påregnes på sikt.

6.8 Elektrisk

Beskrivelse

Det er sikringsskap med automatsikringer som er plassert i felles gang.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Ja**
Det er fremlagt BKK kontroll som nevner at sak er godkjent og avsluttet fra deres side.	
Ble det registrert avvik ved tilsynet?	**Ja**
Dette er godkjent og avsluttet.	

Er det manglende dokumentasjon på utbedring av avvik?	**Nei**

Det er fremlagt samsvarserklæring (Bergen Elektro Team AS) fra 2023:
- Har montert jordet stikkontakt der det ikke var trukket frem jording. Trakk frem jording til stikkontakt som trengte jording. Etter trapp ble montert har det blitt skrudd skrue gjennom veggboks og gjennom ledninger. Koblet fra den veggboksen og dermed trakk ny tilførsel til soverom som ble forsynt fra den veggboksen.

Det er fremlagt samsvarserklæring (B.E.A AS) fra 2023:
- Framlegg og ny kurs til el bil lader på parkeringsplass, kabelvernrør langs mur.

Oppsummering

Leiligheten har sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang.

Det er fremlagt dokumentasjon på kontroll fra BKK, der saken er godkjent og avsluttet. Videre foreligger samsvarserklæringer fra 2023 (Bergen Elektro Team AS og B.E.A AS) knyttet til blant annet montering og fremtrekking av jording, ny tilførsel til soverom samt fremlegg av ny kurs til el-billader.

6.9 Varmtvannsbereder — TG-2

Plassering bereder	**Vaskerom**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2003**
Størrelse	**116**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Ja**

Oppsummering **TG-2**

Varmtvannsbereder på 116 liter er fra 2003 og er plassert på gulv i vaskerom.

Berederen er over 20 år gammel og har dermed nådd en alder som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av alderen må det påregnes utskifting, og det gjøres oppmerksom på at eldre beredere kan svikte uten forvarsel, med risiko for vannlekkasje.

6.10 Ventilasjon — TG-1

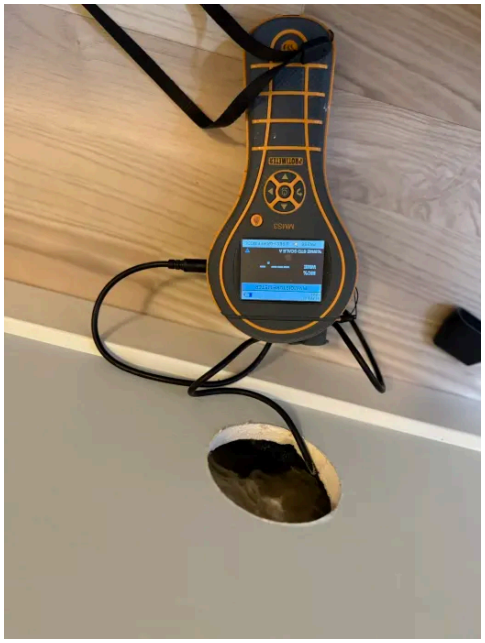
Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Det er avtrekk fra elektrisk vifte på bad og vaskerom, samt via ventilator på kjøkken. Det er tilluftsventiler i vinduer

Oppsummering	**TG-1**

6.11 Våtrom: Bad — TG-2





Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusj, servant og vegghengt toalett. Rommet har mekanisk ventilasjon. Det er sluk av plast.

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

Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at badet ble pusset opp i 2010. Det er ukjent i hvilke grad badet ble pusset opp. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidet.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**
Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-1**

Overflate gulv

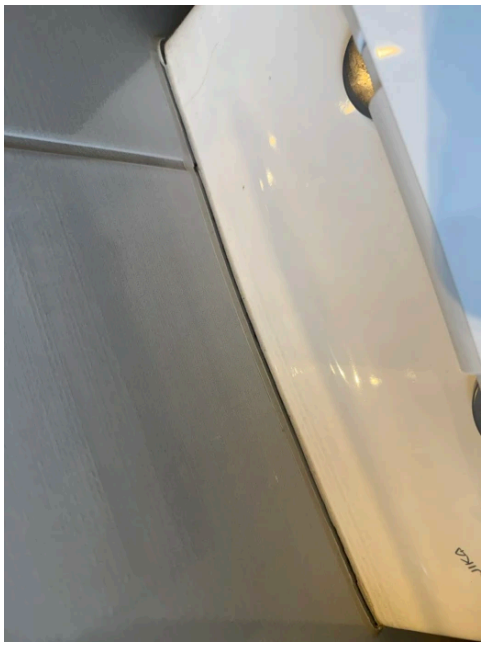
Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ja**

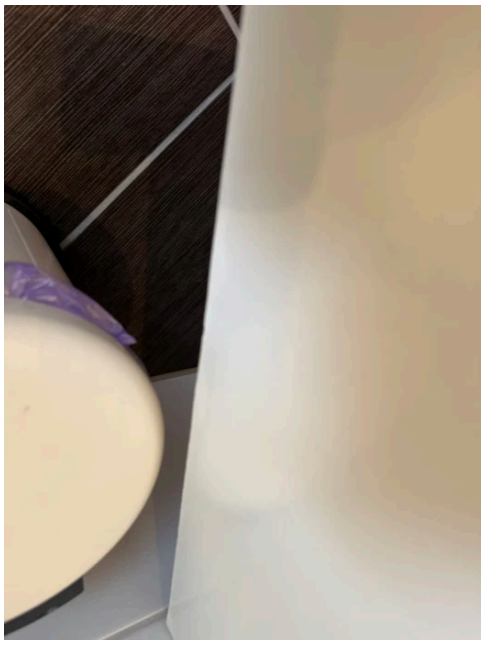
Observerte avvik:
- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen
- Vann blir stående på gulv etter bruk

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**
Oppsummering overflate gulv	**TG-2**

Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk i dusjsonen, og vann blir stående på gulvet etter bruk. Forholdet medfører økt fuktbelastning på gulv og fuger og kan over tid øke risikoen for fuktrelaterte skader. Utbedring av fallforholdene bør påregnes slik at vann ledes effektivt til sluk.

Membran, tettesjikt og sluk





Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og topp vanntett sjikt ved dør. Membran/tettesjikt har i tillegg nådd en alder som gir usikkerhet om gjenværende levetid og fremtidig funksjon. Forholdene medfører økt risiko for at lekkasjevann kan renne ut av våtrommet, samt økt risiko for svikt i tettesjiktet og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Oppgradering/rehabilitering av våtrommet må påregnes.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fuktskade/svellinger i baderomsinnredning
- Sprekker i fuger rundt toalettskål. Toalettkasse gir noe etter ved bruk

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Det er registrert fuktskade og svelling i baderomsinnredningen. Det er også registrert sprekker i fuger rundt toalettet, og toalettkassen gir noe etter ved belastning. Forholdene kan tyde på fuktbelastning og utilstrekkelig stabilitet, med risiko for videre skadeutvikling og svikt i overflater/konstruksjon. Årsaken bør undersøkes nærmere, og nødvendige utbedringer av innredning og toalettkasse må påregnes.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Det ble gjennomført hulltaking fra soverom. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.
Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

• Målingen viste vektprosent på 0%.

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

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

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-0**

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	**TG-2**

Det foreligger ikke dokumentasjon på når badet ble etablert eller rehabilitert, eller på at arbeidene er utført fagmessig. Manglende dokumentasjon gjør at membran, tettesjikt og øvrige skjulte konstruksjoner ikke kan verifiseres, og det er dermed usikkert om badet er utført etter gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Uten slik dokumentasjon kan det ikke utelukkes at det foreligger skjulte feil eller mangler, med økt risiko for fuktskader over tid.

6.12 Våtrom: Vaskerom — TG-3



Generell beskrivelse

Vaskerommet har flislagt gulv og strie på vegger. Det er opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder, har utslagsvask og sluk, samt mekanisk ventilasjon.

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

I tidligere salgsoppgave er det oppgitt at vaskerommet er fra 2009.

Overflate vegg/himling

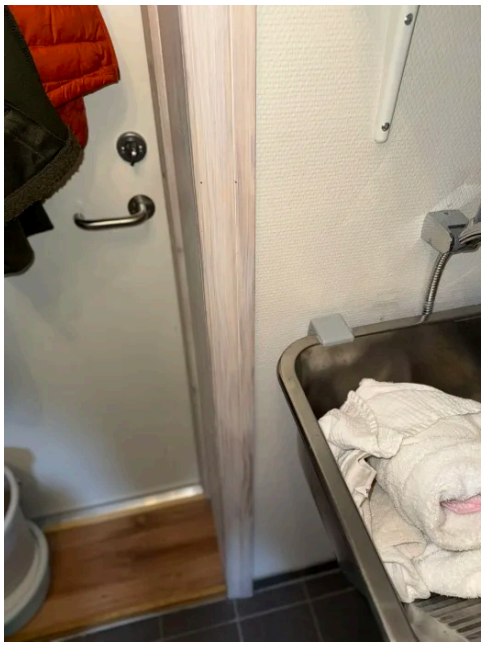
Overflate vegg	**Annet**

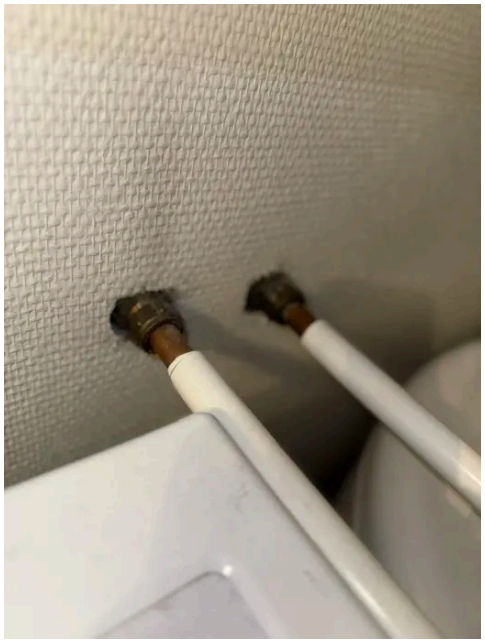
Malt strie

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Ja**

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av vannsøl





Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-2**

Dør med karmer og listverk er utført i materialer som ikke er egnet for gjentatt belastning fra vannsøl. Forholdet medfører økt risiko for fuktopptak, svelling og materialskader over tid. Det anbefales å beskytte utsatte områder mot vannbelastning eller etablere en løsning med fuktbestandige materialer.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ikke aktuelt (vaskerom uten dusj)**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Ja**

Observerte avvik:
- Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall

Oppsummering overflate gulv **TG-3**

Det er registrert lokalt motfall og utilstrekkelig fall mot sluk. På grunn av manglende fall vil eventuelt lekkasjevann ikke ledes tilfredsstillende til sluk. Forholdene medfører økt risiko for vannansamling og fuktskader på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Fallforholdene bør utbedres slik at både bruksvann og eventuelt lekkasjevann ledes sikkert til sluk.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse, Annet**
Synlig tettesjikt (malt strie)	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Beskrivelse:
Det er ca lik høyde ved dør som ved sluk. Oppkant ved dør er vanskelig å fastslå og kan derfor være risiko for lekkasje ut fra dør ved en eventuell lekkasje.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Ja**

Observerte avvik:
- Utett rørgjennomføring på vegg

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og topp vanntett sjikt ved dør. Det er også registrert utett rørgjennomføring i vegg, og membran/tettesjikt har nådd en alder som gir usikkerhet om gjenværende levetid og fremtidig funksjon. Forholdene medfører økt risiko for lekkasje og fuktinntrengning i omkringliggende konstruksjoner, samt at vann kan renne ut av våtrommet. Utbedring av rørgjennomføringen anbefales, og oppgradering/rehabilitering av våtrommet må påregnes.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Annet**

Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannsbereder.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Utslagsvask er plassert mot felles gang.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-IU**

Det er ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, da utslagsvasken er plassert mot felles gang. Ved fuktsøk/måling ble det ikke registrert fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet. Ettersom hulltaking ikke er gjennomført, er det ikke mulig å vurdere den skjulte konstruksjonen, og tilstandsgrad kan derfor ikke fastsettes.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	TG-2

Det foreligger ikke dokumentasjon for badet, herunder dokumentasjon på utført arbeid og membran-/tettesjikt. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan verifiseres om arbeidene er fagmessig utført i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Dette medfører usikkerhet knyttet til badets faktiske tilstand og eventuelle skjulte feil. Ved fremtidige utbedringer eller reklamasjoner kan manglende dokumentasjon vanskeliggjøre ansvarsforhold.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet AS	Oppdragsnr.	2260305
Addresse	Gamlehaugvegen 42		
Postnr.	5230	Sted	PARADIS
Selgers navn	Frida Leikvoll Meland		
Selgers navn	Gaute Leikvoll Meland		

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?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noen av de små mosaikkflisene i dusjen har sprekker.

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

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

Nytt tak i 2017 og ettermontert snøgrinder i 2024/2025.

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:

Jobben ble bestilt av sameie og dokumenter kan innhentes av dem.

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

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

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Bergen Elektroteam AS utførte utbedringer etter kontroll av elektrisk anlegg og Bergen Elektro Automasjon installerte elbil lader og tilhørende utstyr i sikringsskap i september. 2024.

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:

Sluttkontrollene viser at alle utbedringer ble gjort etter kontroll av det elektriske anlegget og etter arbeidet med installasjon av elbil lader.

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

Av hvem?:

Det ble gjort en kontroll av elektrisk anlegg av Eviny/BKK i 9.11.22.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, av Bergen Elektroteam AS og elsikkerhetsdokumentasjon/sluttkontroll er dokumentert i boligmappa, hvor det beskrives at alle utbedringer er utført.

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

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ 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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Trappeoppgang ilag med de andre boenhetene og, balkong og bod må man ta selv.

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ 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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 22.09.2026

Signert av *Frida Leikvoll Meland*

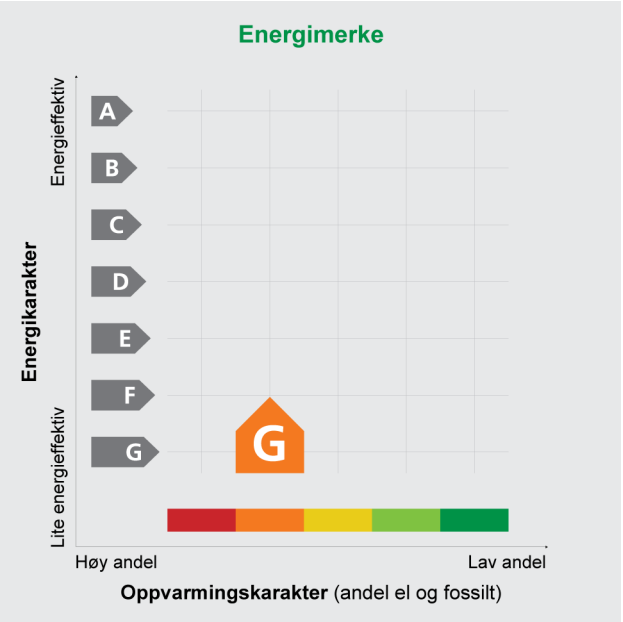
Signert av *Gaute Leikvoll Meland*

Initialer selger:
F L
G L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Gamlehaugvegen 42
Postnr	5230
Sted	BERGEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	15
Bnr.	16
Seksjonsnr.	12
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-993428
Dato	12.04.2019



Innmeldt av	Jostein Mo

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1952
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	93
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gamlehaugvegen 42
Postnr/Sted: 5230 BERGEN
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 12.04.2019 09:51:07
Energimerkenummer: A2019-993428
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Jostein Mo

Gnr: 15
Bnr: 16
Seksjonsnr: 12
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 8: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 10: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Vedtekter for Nyhaugen Sameie **(vedtatt 08.06.05)**

Org nr inkluderes

§1
Sameiets navn er Nyhaugen Sameie. Eiendommen Gamlehaugveien 40-46 ligger i sameie mellom eierne av de 28 eierseksjoner som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i. For hver eierseksjon er fastsatt en sameierbrøk basert på de enkelte seksjonenes areal. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer.

Styreleder skal velges særskilt og for ett år av gangen

§2 – Styret
Styret velges av sameiermøtet blant sameierne. Styrets leder velges særskilt. Sameiets styre skal bestå av tre medlemmer med tre varamedlemmer. Styremedlemmer og varamedlemmer tjenestegjør i to år, i henhold til Lov om eierseksjoner av23. mai 1997 nr. 31, §38. Sameiet tegnes av 2 styremedlemmer i fellesskap. Styret kan gi prokura. Alle fakturaer attesteres av minst ett styremedlem før betaling. Styret skal holdes løpende orientert om sameiets økonomiske stilling.

Samtlige styremedlemmer har prokurarett ??

§3 – Fellesutgifter
Eiendommens fellesutgifter, slik som forsikring, felleslys og andre avgifter, fordeles likt mellom seksjonene. På samme måte betaler sameierne en lik andel av omkostningene til drift og forsvarlig ytre vedlikehold av eiendommen. Beløpet betales forskuddsvis den 1. i hver kalendermåned.

§4 – Vedlikehold, Styrets ansvar
Sameierstyret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret har særskilt ansvar for vedlikehold av boligene utvendig, innenfor de økonomiske rammene som sameiermøtet vedtar. Dette omfatter verandaer, terasser, ytre kledning, tak og lignende. Styret skal sørge for innkreving av andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne.

§5 – Vedlikehold, seksjonseiernes ansvar
Seksjonseierne må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av den leilighet som vedkommende har eksklusiv bruksrett til. Det samme gjelder boder som vedkommende disponerer. Oppgang og andre fellesrom i hver boligenhet har seksjonseierne i vedkommende boligenhet felles ansvar for å holde ved like. Kostnadene ved dette bæres av seksjonseierne i hver boligenhet. Styret kan pålegge seksjonseierne å vedlikeholde oppgang og andre fellesrom i vedkommende boligenhet. Styret utarbeider egne vedlikeholdsregler som skal etterfølges av seksjonseierne.

§6 – Mislighold
Dersom en sameier gjør seg skyldig i vesentlig mislighold, herunder også av ikke-økonomisk art, kan sameiet i sameiermøte treffe beslutning om å pålegge ham å flytte og å selge sin seksjon.

med 2/3 flertall??? Sjekk om ikke det er opp til styret istedet

§7 – Kjeller- og loftsrom
Eierseksjonene i første etasje har eksklusiv bruksrett til kjellerarealene under de respektive leilighetene. Tilsvarende har eierseksjonene i andre etasje eksklusiv bruksrett til loftsarealene over de respektive leilighetene. Kjelleren skal i tillegg romme en sportsbod til hver av eierseksjonene i huset. Dette er i henhold til vedtak gjort i sameiemøte 21. juni 2002 og vedtaket kan ikke omgjøres.

§8 – Dugnad
Sameiermøtet kan hvert år pålegge hver seksjonseier et antall dugnadstimer, og bestemme en timesats. De som ikke fullfører dette antallet dugnadstimer, må betale inn timesatsen multiplisert med antall ikke utførte dugnadstimer, etter påkrav fra styret. Seksjonseiere som har utført dugnad utover det fastsatte antall timer, utbetales timesatsen multiplisert med antall overskytende timer. Seksjonseierne skal innen utgangen av januar måned levere spesifisert liste over utført dugnad for foregående år til styret. Sameiermøtet definerer hva som godkjennes som dugnadsarbeid.

Skriv om så det passer til dagens faktiske ordning

§9 – Salg/utleie
Sameiets styre skal i god tid før salg eller utleie informeres om dette, og om kjøpers/leiers navn og adresse.

§10 – Båtplasser
Alle som skal ha båt liggende og benytte sameiets kaiområder skal på forhånd ha innhentet tillatelse av styret. De som skal benytte båtplass, skal bo i sameiet. Ved framleie er det således den som leier og ikke andelseier som har rett til båtplass. I tilfelle sameie av båt forutsettes det at det er den "aktive" part som bor i sameiet. Dette for å unngå tilfeller hvor man eier litt i båten, men det er folk utenfor sameiet som benytter den. Ved leie av båt har utleier som ikke bor i sameiet ingen adgang til kaiområdene. Gjesteparkering av båt kan tillates for en kortere periode (maks en uke), og tillatelse skal innhentes av styrets båtplassansvarlige. "Hovedkai" bør mest mulig benyttes til på- og avstigning og ikke til lengre parkeringsopphold. Vinterlagring på sameiets fellesareal er bare tillatt for åpne båter, og tillatelse skal gis av styrets båtplassansvarlige. Ved vinterlagring må båtene plasseres slik at det tas tilbørlig hensyn til sameierne.

§11 – Andre bestemmelser
Alle bestemmelser som er inntatt i disse vedtekter, samt evt. Husordensregler vedtatt med hjemmel i disse vedtekter, er bindende for sameierne. Når det ellers gjelder forholdet mellom sameierne, sameiets organer, styrets oppgaver, saksbehandling og lignende gjelder bestemmelser i Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

Disse vedtektene for Nyhaugen Sameie ble utsendt til seksjonseierne før årsmøtet 08.06.05. Vedtektene ble gjennomgått punkt for punkt og samtlige elleve punkter ble vedtatt:

Bergen, 08.06.05

Bente Bjørknes Helge Sæther Torstein Dyrkolbotn

Styret for Nyhaugen sameie 2004/2005

Styres årsberetninger 2025

Styrets årsberetning:
Styret har bestått av styreleder Ole Vik, styremedlem Solveig Breivik, styremedlem Erling Andersen, Varamedlem Helge Sæther varamedlem Hedvig Kobbeltveit og varamedlem Laila Øyre.
Økonomiansvarlig Karianne Lie har møtt på styremøter

Årsberetning for 2025
Sameiet fremstår veldrevet med god økonomi. Det er i 2025 utført vanlig vedlikehold av felles arealer og byggningsmasse som må påregnes ut fra alder på husene.

Leid inn folk til å beskjære og fjerne trær som man vurderte var for store til å ta selv.

Det ble arrangert felles vårdugnad i mai. Generalforsamling i juni.

Det har i høst blitt montert snøfangere på alle hustak. Snøfangere er satt opp på over sider med inngangsparti for å sikre disse. Dette har hatt en lavere kostnad enn det man hadde forutsett og har derfor kunne blitt dekket med vedlikeholdsmidler i sameiet uten behov for ekstra innbetaling. Det er kommet inn forespørsel om en snøfanger også på nordside på hus 46. Styret vil se på muligheter for dette.

Vi har slitt med å få kontakt med entreprenør som vi har gjort avtale med om å leggen en bedre fungerende dreneringsrist ved tangen slik at dette har latt vente på seg.

Videreført avtaler med Altibox for TV og internettjenester, IF forsikring, Anticimex ved. skadedyr kontroll, strømavtale Fjordkraft, for fellesstøm og avtale om brøyting med Langegården.

Så langt i år 2026:
Avholdt fellesdugnad i mai. Plan for videre malearbeid hus 45,43,41

Resultatrapport 2025	2025
Driftsresultat	
Driftsinntekter	
Salgsinntekter	
3200 Salgsinntekt, utenfor avgiftsområdet	750 768
3295 Motkonto salgsinntekt, utenfor avgiftsområdet	-750 768
Salgsinntekter	**-**
Annen driftsinntekt	
3605 HUSLEIEINNTEKTER	521 472
3620 ANDRE LEIEINNTEKTER	145 296
3640 Inntekt dugnad	84 000
Annen driftsinntekt	**750 768**
Driftsinntekter	**750 768**
Driftskostnader	
Varekostnad	
4500 Dugnadspenger i retur	44 500
Varekostnad	**44 500**
Lønnskostnad	
5000 LØNNINGER	-
5095 Periodisering av lønn	-
5252 Ulykkesforsikring	12 696
5330 GODTG. TIL STYRE OG BED.FORS.	15 000
5331 Styrehonorar ifm regnskapsførse	25 000
5400 ARBEIDSGIVERAVG	5 640
5495 Periodisering av arbeidsgiveravgift	-
Lønnskostnad	**58 336**
Annen driftskostnad	
6340 LYS VARME	14 268
6360 Renhold	27 957
6420 Leie datasystemer	9 616
6550 VERKTØY UTSTYR	9 969
6570 Arbeidsklær og verneutstyr	216
6600 REP.VEDLIKEHOLD Bygninger	242 029
6610 Brøyting	12 500
6620 VEDLIKEHOLD UTSTYR	1 658
6630 SERVICE PROGRAM AVG	152 962
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	45 884
6701 REVISJONSHONORAR	26 688
6840 MØTE DUGNADSDRIKKE	4 496
6841 Sosialt	23 391
7410 Kontingent, ikke fradragsberettiget	2 200

Resultatrapport 2025		2025
7430	Gaver	19 403
7500	FORSIKRING	175 453
7740	Øredifferanser	-1
7770	BANKGEBYR	3 598
7790	Annen kostnad	14 423
Annen driftskostnad		**786 710**
Driftskostnader		**889 546**
Driftsresultat		**-138 778**
Finansinntekter og finanskostnader		
Finansinntekter		
Annen finansinntekt		
8050	Annen renteinntekt	461
Annen finansinntekt		**461**
Finansinntekter		**461**
Finanskostnader		
Annen finanskostnad		
8155	RENTER LEVERANDØRER	1 059
Annen finanskostnad		**1 059**
Finanskostnader		**1 059**
Netto finansresultat		**-598**
Ordinært resultat før skattekostnad		**-139 376**
Ordinært resultat		**-139 376**
Årsresultat		**-139 376**

Nabolagsprofil

Gamlehaugvegen 42 - Nabolaget Storetveit - vurdert av 71 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Fjøsangerkrysset Totalt 9 ulike linjer	4 min 0.3 km
Kristianborg Linje 2	20 min 1.7 km
Danmarks plass Buss, trikk	6 min 3.4 km
Nesttun terminal Buss, trikk	7 min 4.9 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	10 min 5.5 km

Skoler

Rudolf Steinerskolen i Bergen (1-10 kl.) 204 elever, 15 klasser	12 min 0.9 km
Minde skole (1-7 kl.) 261 elever, 14 klasser	15 min 1.2 km
Paradis skole (1-7 kl.) 470 elever, 26 klasser	16 min 1.4 km
Bergen Kristne grunnskole (1-10 kl.) 237 elever, 18 klasser	19 min 1.5 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 434 elever, 26 klasser	15 min 1.2 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	6 min 3.5 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	7 min 3.3 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

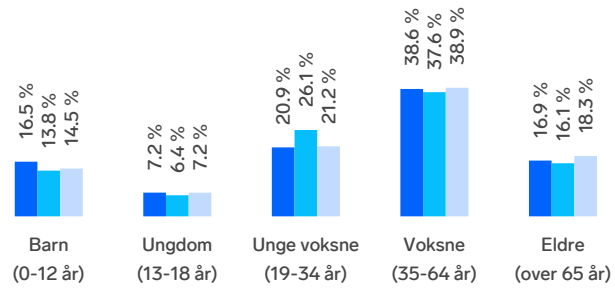
Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Storetveit	878	395
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Trylleløyten Steinerbarnehage (1-5 år) 78 barn	10 min 0.8 km
Låven barnehage (0-5 år) 52 barn	14 min 1.1 km
Storetveit barnehage (1-5 år) 74 barn	15 min 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Fjøsanger PostNord	5 min 0.4 km
Spar Fjøsanger Post i butikk	6 min 0.4 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Bybane

Gateparkering
Lett 85/100

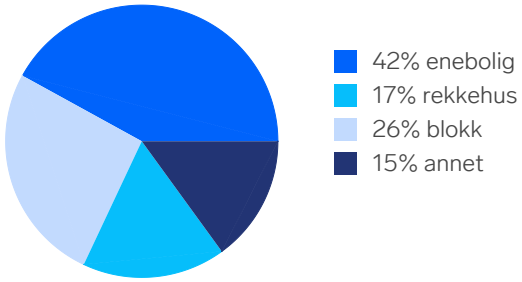
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Sport

Paradis fotballbane Aktivitetshall, ballspill, fotball	12 min 1 km	
Minde skole Aktivitetshall, ballspill	16 min 1.3 km	
Sammen Fantoft	22 min	
Paradis Helse	23 min	

Boligmasse



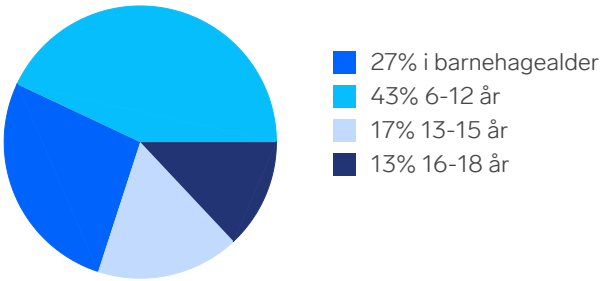
«Det er trygt på Storetveit»

Sitat fra en lokalkjent

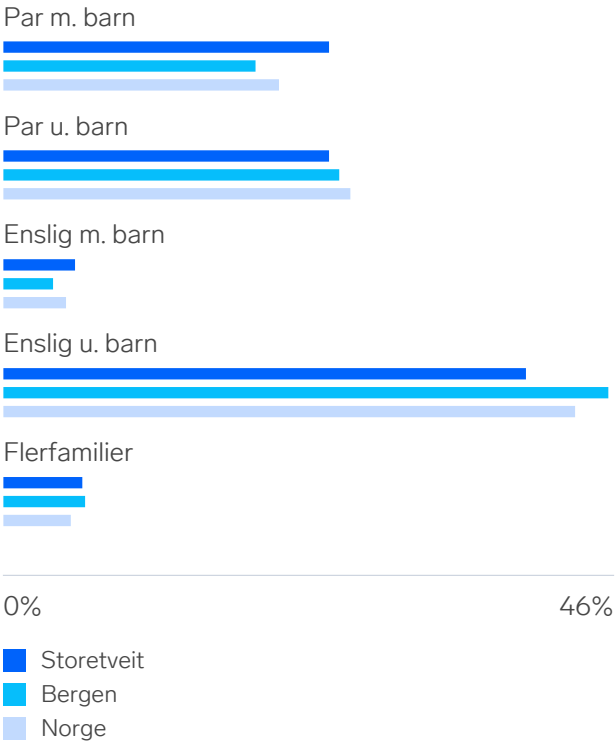
Varer/Tjenester

Sletten Shoppingsenter	8 min
Vitusapotek Paradisalléen	20 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

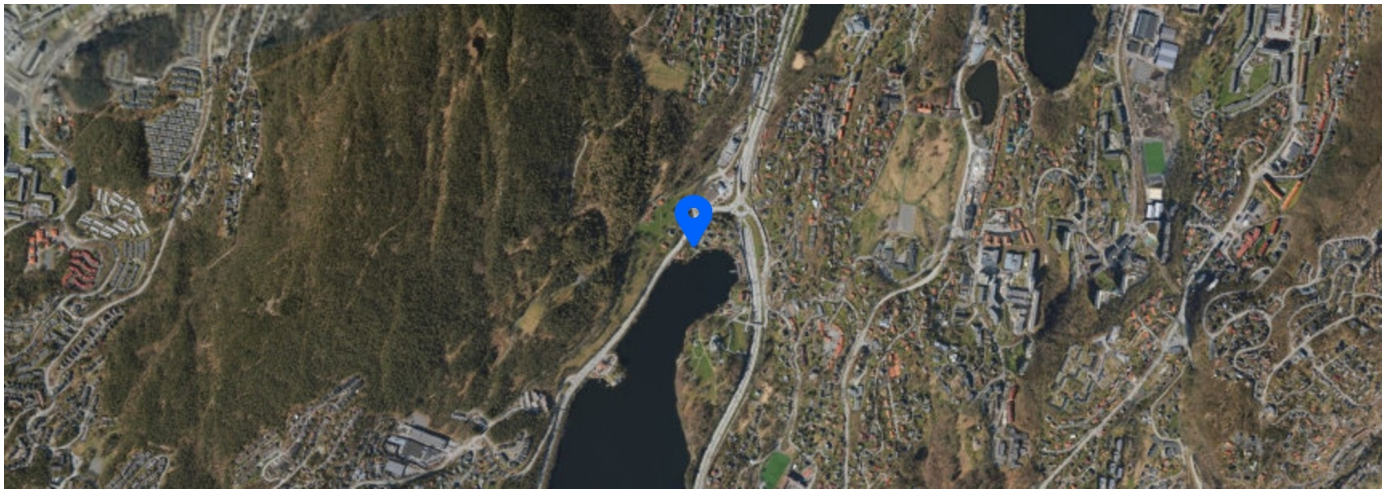


Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

FINN

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





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

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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