# DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Kollbulia 3

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

# VEDLEGG
# SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

# Kollbulia 3
# 5124 MORVIK

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

| | |
|---|---|
| Boligtype: | Vertikaldelt tomannsbolig |
| Byggeår: | 1965 |
| Hovedbygg BRA: | 175 $m^2$ |
| Hovedbygg BRA-i: | 175 $m^2$ |
| Sum alle bygg BRA: | 192 $m^2$ |
| Sum alle bygg BRA-i: | 175 $m^2$ |
| Rapportdato: | 23.8.2026 (Gyldig til 23.8.2027) |

## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 2 | 5 | 20 | 5 | 0 |



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 i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

## 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 |
|---|---|
| Terrengforhold | - flatt terreng eller fall inn mot boligen<br>- muligheter for vannansamlinger inn mot bolig |
| Vinduer og dører | - lokale fuktskader uten tegn til nedbrytning<br>- råteskader i karmer<br>- det er observert værslitte karmer og dørblad med behov for vedlikehold. Det er i tillegg observert tegn til kondens i vinduer.<br>- åpninger/sprekker i omramming<br>- det er observert råte i belistning ved stuevindu og kjellervinduer er plassert nærme bakkenivå. Det er koblet glass på ett av soverommene. |
| Våtrom: Bad 1.etasje - Membran, tettesjikt og sluk | - ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader |
| Våtrom: Bad kjeller - Overflate gulv | - bom (hulrom) under flis - ved bruk av dusj kan vann samle seg på gulv ved flisekant som ikke vil ledes til sluk. - fysisk hindring som medfører til at lekkasjevann ikke ledes til sluk |
| Våtrom: Bad kjeller - Membran, tettesjikt og sluk | - negativ høydeforskjell fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - ikke montert bunnlist under baderomsplater iht leggeanvisninger - mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone - eldre sluktype uten klemring for god tetting mellom sluk og tettesjikt - det er ikke tetting i underkant av baderomsplater på badet, påvist rust på skruer i sluk og det er ikke registert tilfredsstillende tetting i hjørner i dusj. - membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader |

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Fuktsikring og drenering | - punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling<br>- forhøyet fuktnivå i overflater<br>- det er observert misfarging/svertesopp på grunnmur i kjellerstue og det er ikke tegn til utvendig fuktsikring. |
| Grunnmur og fundament | - skade på overflate<br>- det er observert malingsavskalling og sprekker i grunnmur. |
| Rom under terreng | - forhøyet fuktverdi i konstruksjonen<br>- punktvis pussavskalling<br>- salt/kalkutsalg på murflater<br>- fuktskjolder på overflate<br>- svertesopp/muggsopp |
| Yttervegg og fasade | - spredte råteskader i kledningen<br>- sprekker/deformasjon i kledningen<br>- slitasje/sprekker i kledningen |

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| | - ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning<br>- manglende musetetting i nedkant av kledningen |
| Skorstein over tak | - det er observert manglende overflatebehandling og mose/groe på skorstein. |
| Takkonstruksjon og loft | - begrenset lufting<br>- tegn til kondens på overflater |
| Taktekking | - mosegrodd |
| Kjøkken - Overflater og innredning | - det er observert skader og krakelering i fronter. |
| 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 er ikke lekkasjesikret |
| Ventilasjon | - det er ikke mekanisk avtrekk eller tilluftsløsninger på bad i 1.etasje.<br>- det er ikke tilluftsløsning på bad i kjeller.<br>- det er rom uten tilluftsløsning (stue). |
| Våtrom: Bad 1.etasje - Overflate vegg/himling | - dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av vannsøl |
| Våtrom: Bad 1.etasje - Overflate gulv | - bom (hulrom) under flis - ujevnt fall med fare for vannansamling |
| Våtrom: Bad 1.etasje - Sanitærutstyr | - ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne |
| Våtrom: Bad 1.etasje - Ventilasjon | - kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon |
| Våtrom: Bad 1.etasje - Dokumentasjon | - dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt |
| Våtrom: Bad kjeller - Overflate vegg/himling | - dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av vannsøl - ikke fuktbestandlige overflatemateriale i fuktbelastet område - det er ikke metallist i underkant av baderomsplater og det er hjørnelist av tre i dusj. |
| Våtrom: Bad kjeller - Ventilasjon | - det er ikke tilluftsløsning |
| Våtrom: Bad kjeller - Dokumentasjon | - dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt |

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde

Flere rom i kjeller har for små vindusflate, noe som gir begrenset tilgang på naturlig dagslys.

Utilstrekkelig dagslys kan gi redusert bokvalitet og trivsel, samt gjøre rommet lite egnet til varig opphold. Dette kan også være i strid med krav til oppholdsrom.

Det anbefales å øke tilgangen på dagslys, eksempelvis ved etablering av større eller flere vinduer der dette er teknisk mulig og i henhold til gjeldende krav.

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

Rekkverk ved trapp har utførelse som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet. Dette gjelder for lav rekkverkshøyde, for store åpninger mellom spiler/trinn og manglende håndløper.

Avvikene medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Manglende håndløper gir dårligere støtte og øker risiko for uhell ved ferdsel i trappen.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og håndløper. Tiltak bør utføres av fagkyndig for å sikre tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Det er manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift

Boligen har ikke tilstrekkelig antall røykvarslere. Det er også manglende eller utilstrekkelig slokkeutstyr (brannslokker/brannslange).

Manglende eller feil fungerende brannvarslings- og slokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig varsling og effektiv slokking ved brann. Dette øker risikoen for personskade, røykforgiftning og omfattende materielle skader.

Det anbefales å etablere tilstrekkelig antall røykvarslere med korrekt plassering og funksjon, samt installere godkjent slokkeutstyr i boligen.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger på alle takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer.

Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot.

Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.

# 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
**13.8.2026**

Rapportdato
**23.8.2026**

## Hjemmelshavere

Navn: **Magnhild Spillum Vik (Død)**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Tale Vik**

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 rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette 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).

## Informasjon om boligen

Adresse: **Kollbulia 3, 5124 Morvik**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kommunenr: | **4601** | Gårdsnr: | **185** | Bruksnr: | **263** | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | | | |

Byggeår: **1965** - Kilde: Eiendomsverdi.no
Boligtype: **Vertikaldelt tomannsbolig**

**Generell beskrivelse av boligen:**
Beliggenhet:
Boligen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i Morvik, i et rolig og etablert boligområde. Det er kort avstand til skoler, barnehager, dagligvarebutikker, offentlig kommunikasjon og et bredt utvalg av servicetilbud ved Åsane Senter og Horisont. Området byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter med nærhet til både sjø og skog, samtidig som Bergen sentrum er lett tilgjengelig med bil eller kollektivtransport.

Takstobjektet:
Vertikaldelt tomannsbolig.

Byggemåte:
Bolig:

Grunnmuren er oppført i betongkonstruksjoner. Veggkonstruksjon i tre som er utvendig kledd med liggende og stående trekledning.
Taket har sperrekonstruksjon med yttertekking av takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag.
Merknad: Oppdragsgiver opplyser at tregulvet i kjellerstuen kan få oppbøyning på midten i sommerhalvåret. Dette kan skyldes sesongmessige bevegelser som følge av variasjoner i temperatur og fuktforhold. Det anbefales å følge utviklingen og undersøke forholdet nærmere dersom omfanget øker eller det oppstår andre tegn til fukt- eller konstruksjonsmessige problemer.

Garasje:
Garasjen er utført i betongkonstruksjoner med garasjeport. Oppdragiver informerer om at porten er eldre og moden for utskiftning.
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Overflater:
Gulv med parkett, belegg, heltre, laminat og fliser.
Vegger og himlinger er utført i malte og slette flater, strie, trepanel og tapet. Det er fliser på bad 1.etasje og baderomsplater på bad i kjeller.

Oppvarming:
Det er varmepumpe og vedovn i hovedstue.
Det er varmekabler på begge bad.
Ellers elektrisk oppvarming.
Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg:
Sikringsskapet er plassert i gang (1.etasje) og inneholder skru- og automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS:
Boligen har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet plast og kobberrør 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 1965 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

# Oppsummering av BRA alle bygg

| Bygg | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| Hovedbygg | 175 | 175 | 0 | 0 | 29 |
| Garasje | 17 | 0 | 17 | 0 | 0 |
| **Totalt m²** | **192** | **175** | **17** | **0** | **29** |

# Bygning: Hovedbygg

## Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. etasje** | **93** | **93**<br>Romfordeling:<br>Øvre plan:<br>Vindfang: 2,7m²<br>Soverom 1: 7,4m²<br>Soverom 2: 11,7m²<br>Gang: 12,9m²<br>Alkove: 4,1m²<br>Bad: 4,9m²<br><br>Nedre plan:<br>Stue: 39,4m²<br>Kjøkken: 8,7m² | **0** | **0** | **29** |
| **Kjeller** | **82** | **82**<br>Romfordeling:<br>Øvre plan:<br>Mellomgang: 7m²<br>Gang: 5,3m²<br>Kjellerom: 9,1m²<br>Bod 1: 2,4m²<br>Bod 2: 5,2m²<br>Bod 3: 5,2m²<br>Bad: 3,1m²<br><br>Nedre plan:<br>Trappegang: 2,4m²<br>Soverom: 8,3m²<br>Stue: 32m² | **0** | **0** | **0** |
| **Totalt m²** | **175** | **175** | **0** | **0** | **29** |

# Bygning: Garasje

## Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **Bakkeplan** | **17** | **0** | **17**<br>Romfordeling:<br>Garasje: 16,6m² | **0** | **0** |
| **Totalt m²** | **17** | **0** | **17** | **0** | **0** |

## 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.

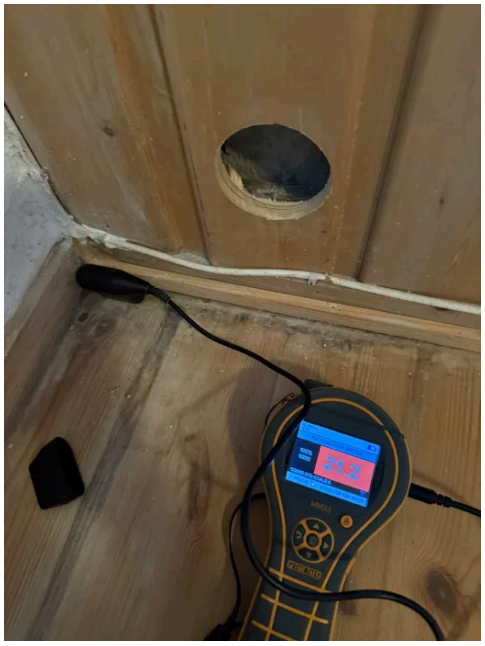
Takhøyde i gang (Kjeller, øvre plan) er målt til 206cm.
Takhøyde i stue (1.etasje, nedre plan) er målt til 391cm på det høyeste.

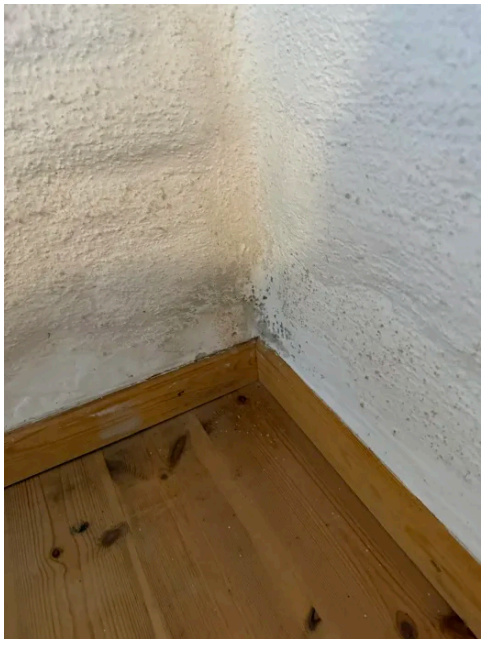
Boligen er oppført med en planløsning over fem halvplan. Etasjene er forskjøvet i forhold til hverandre og forbindes med trappeløp mellom de ulike nivåene. Rommene er fordelt over flere plan, og boligens planløsning avviker dermed fra en tradisjonell etasjeinndeling.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Fuktsikring og drenering

TG-2





| | |
|---|---|
| Konstruksjonsprinsipp | **Bygning med vegger og rom under terreng** |

Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår? **Nei**

Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon som tilsier at dreneringen er skiftet eller vesentlig utbedret etter bygningens opprinnelige byggeår.

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? **Ja**

**Observerte avvik:**

- Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling
- Forhøyet fuktnivå i overflater
- Det er observert misfarging/svertesopp på grunnmur i kjellerstue og det er ikke tegn til utvendig fuktsikring.

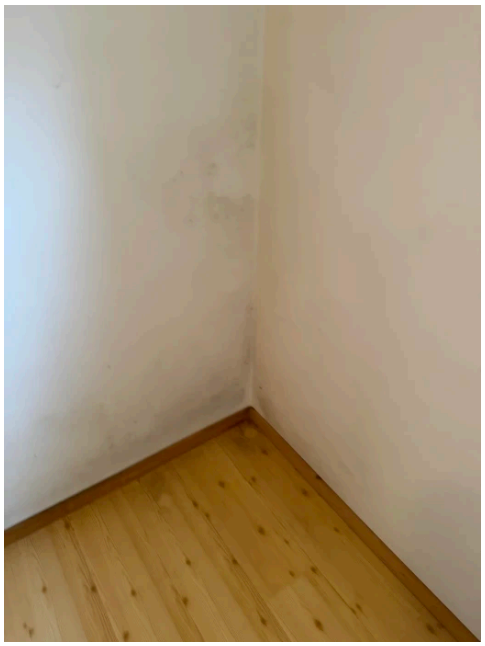
**Oppsummering** TG-2

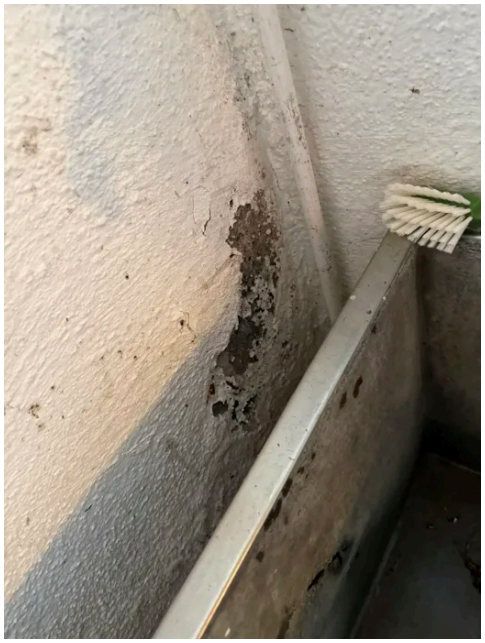
Boligen har rom og vegger under terreng, og dreneringen antas å være fra byggeåret 1965 da det ikke foreligger opplysninger eller dokumentasjon om at den er skiftet eller vesentlig utbedret.

Ved innvendig inspeksjon er det registrert symptomer på nedsatt funksjon. Ut fra dreneringens alder og de registrerte symptomene må det påregnes at fuktsikring og drenering nærmer seg eller har passert forventet levetid. Dersom forholdet ikke utbedres, er det risiko for økt fuktbelastning mot konstruksjoner under terreng, med fare for fuktskader over tid.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare omfang, og utbedring/utskifting av drenering må påregnes.











## 6.2 Grunnmur og fundament

TG-2



| | |
|---|---|
| Type Fundament/grunnmur | **Annet** |
| Grunnmur med kjeller | |
| Type byggegrunn | **Annet** |
| Tomten er delvis utsprengt og huset bygget på steinfyllingsmasser. | |
| Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter? | **Ja** |

**Observerte avvik:**

- Skade på overflate
- Det er observert malingsavskalling og sprekker i grunnmur.





**Oppsummering** **TG-2**

Grunnmuren er oppført i betong med underliggende kjeller. Tomten er delvis utsprengt og huset bygget på steinfyllingsmasser.

Ved befaringen ble det påvist sprekker, skader eller skjevheter i konstruksjonen. Slike avvik kan skyldes setninger eller bevegelser i grunnen, og bør følges opp for å avdekke om det er en pågående utvikling. Dersom forholdet ikke utbedres eller følges opp, kan det på sikt medføre ytterligere skader på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales nærmere undersøkelse av fagperson for å vurdere årsak og eventuelt behov for tiltak.

## 6.3 Terrengforhold TG-3

| | |
|---|---|
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann? | **Ja** |

**Observerte avvik:**

- Flatt terreng eller fall inn mot boligen
- Muligheter for vannansamlinger inn mot bolig

| | |
|---|---|
| Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull? | **Nei** |

**Oppsummering** **TG-3**

Terrenget rundt boligen har fall som medfører at bygningen er utsatt for tilsig av overflatevann. Manglende bortledning av overflatevann fra bygningen øker risikoen for fuktinntrengning i grunnmur og kjeller, med påfølgende fare for fuktskader i underliggende konstruksjoner.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

For å redusere denne risikoen anbefales det å etablere fall bort fra bygningen og sikre kontrollert bortledning av overflatevann.

| **Kostnadsestimat** | **20 000 - 100 000** |
|---|---|

## 6.4 Rom under terreng — TG-2



| Type rom under terreng | **Delvis innredet** |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Ukjent** |
| Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv? | **Ja** |

Beskrivelse av hulltakingen:

Kjellerstue

Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen? **Ja**

**Observerte avvik:**

- Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen
- Punktvis pussavskalling
- Salt/kalkutsalg på murflater
- Fuktskjolder på overflate
- Svertesopp/muggsopp

**Beskrivelse:**
Oppdragsgiver informerer om at avløp fra takrenner var tett for noen år siden og det resulterte i fuktskader kjellerstue hvor det er utført hulltaking.

Angi måleresultater av fuktmåling

Det ble målt 22,1 vekt% fuktinnhold i treverket. Måleresultatet indikerer et høyt fuktnivå som kan gi grunnlag for vekst av muggsopp og utvikling av råteskader dersom fuktbelastningen vedvarer.

**Oppsummering** **TG-2**

Rommet under terreng er delvis innredet, og det er tidligere påvist fuktskader i kjellerstuen etter tett avløp fra takrenner, hvor det senere er foretatt hulltaking.

Ved fuktmåling i treverket ble det registrert 22,1 vekt%, noe som indikerer et høyt fuktnivå. Et vedvarende fuktnivå på dette nivået kan gi grunnlag for vekst av muggsopp og utvikling av råteskader dersom fuktbelastningen fortsetter.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å avklare fuktkilden og følge utviklingen, samt vurdere nærmere undersøkelse og eventuelle utbedrende tiltak.

## 6.5 Balkong, terrasse, platting — TG-1

| Type | Annet |
|---|---|

Hellelagt uteområde med tilkomst fra stue på ca 17m².
Hellelagt uteområde med tilkomst fra vindfang på ca 12m².

| 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 |
|---|---|

Jevnlig vedlikehold/rengjøring av fuger må påregnes.

| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |
|---|---|

**Oppsummering** — TG-1

Boligen har to hellelagte uteområder på henholdsvis ca. 17 m² med tilkomst fra stue og ca. 12 m² med tilkomst fra vindfang.
Jevnlig vedlikehold og rengjøring av fuger må påregnes.

## 6.6 Vinduer og dører — TG-3



Beskrivelse

Vinduer:
Det er malte trevinduer med 2-lags glass fra 2020, 2019, 2013, 2003.
Det er to vinduer med koblet glass.

Dører:
Det er ytterdør av tre. Ukjent alder
Det er malt balkongdør av tre med glassfelt av 2-lags glass fra 2006.

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.

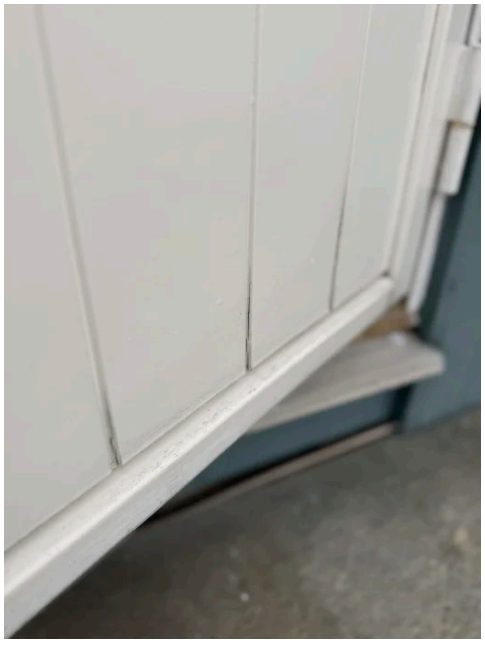
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
|---|---|

Det er byttet vinduer ved ulike tidspunkt siden byggeår.

Det er fremlagt faktura på montering/utskiftning av flere vinduer/glass ved faktura. Utført av Åsane Glasservice AS og Larsen Glass AS

| Er det påvist punkterte glass? | Nei |
|---|---|







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

**Observerte avvik:**

- Lokale fuktskader uten tegn til nedbrytning
- Råteskader i karmer
- Det er observert værslitte karmer og dørblad med behov for vedlikehold. Det er i tillegg observert tegn til kondens i vinduer.

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

**Observerte avvik:**

- Åpninger/sprekker i omramming
- Det er observert råte i belistning ved stuevindu og kjellervinduer er plassert nærme bakkenivå. Det er koblet glass på ett av soverommene.

| | |
|---|---|
| Er isolerglassruter eldre enn 35 år? | **Nei** |

**Oppsummering** **TG-3**

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ulike tidsrom (2003–2020), samt to vinduer med koblet glass.
Ytterdør er av tre med ukjent alder, og balkongdør av tre med 2-lags glassfelt er fra 2006.

Vinduer og dører ble visuelt undersøkt, med enkel funksjonstest av alle dører og enkelte tilfeldig utvalgte vinduer. Det ble påvist værslitte karmer og fukt-/råteskader, samt avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming. Manglende eller mangelfull utvendig tetting, råteskader og værslitte karmer kan gi økt risiko for fuktinntrengning og videre skadeutvikling  mot tilliggende konstruksjoner dersom forholdene ikke utbedres.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales utbedring av tetting og vedlikehold av utsatte trevinduer og -dører. Utskiftning av vinduer med råteskader må påregnes.

| | |
|---|---|
| **Kostnadsestimat** | **20 000 - 100 000** |



## 6.7 Yttervegg og fasade

TG-2





| | |
|---|---|
| Type veggkonstruksjon: | **Trekonstruksjon** |
| Type fasade/kledning: | **Stående kledning, Liggende kledning** |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Ja** |

Oppdragiver informerer om at panel på sørsideveggen er skiftet etter byggeår, sannsynligvis gjort i ca 1990.

| | |
|---|---|
| Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Spredte råteskader i kledningen
- Sprekker/deformasjon i kledningen
- Slitasje/sprekker i kledningen

| | |
|---|---|
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning

| | |
|---|---|
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? | **Ja** |

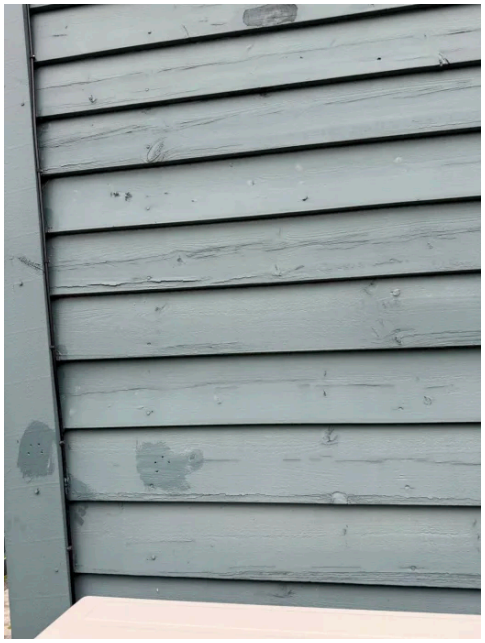
**Observerte avvik:**
- Manglende musetetting i nedkant av kledningen

**Oppsummering** TG-2

Ytterveggen er en trekonstruksjon utvendig kledd med liggende og stående trekledning fra opprinnelig byggeår i 1965.

Det er registrert spredte råteskader, sprekker, deformasjoner og generell slitasje i kledningen. Videre er det observert mangelfull lufting i nedre kant av kledningen samt manglende musetetting. Forholdene kan medføre økt fuktbelastning, videre nedbrytning av trekonstruksjonen og fare for inntrengning av skadedyr.





**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å skifte skadet kledning, etablere tilfredsstillende lufting og montere musetetting i nedkant av kledningen, samt utføre nødvendig overflatebehandling og vedlikehold

## 6.8 Renner og nedløp TG-1

| | |
|---|---|
| Er det synlige avvik på takrenner og nedløp? | **Nei** |

**Oppsummering** TG-1

Takrenner og nedløp er utført i plast og fremstår uten synlige avvik på befaringsdagen. Bygningsdelen vurderes å være i tilfredsstillende stand ut fra alder og normal slitasje.

## 6.9 Skorstein over tak TG-2



| Inspisert fra: | **Fra bakken** |
|---|---|

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

| Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen? | **Ja** |
|---|---|

**Observerte avvik:**
- Det er observert manglende overflatebehandling og mose/groe på skorstein.

| Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav? | **Nei** |
|---|---|

**Oppsummering** **TG-2**

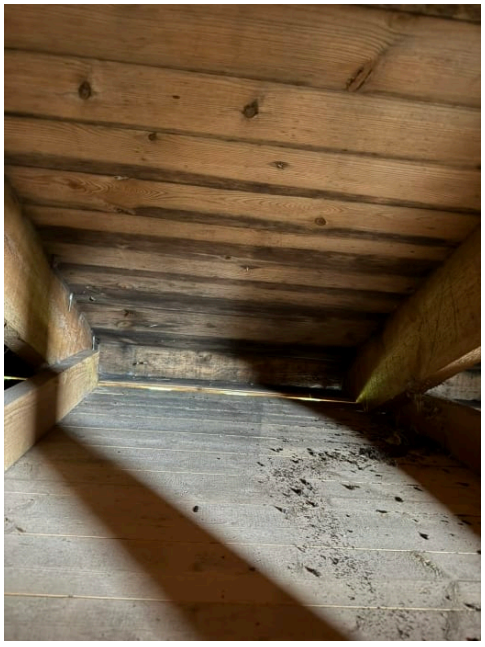
Skorsteinen er kun observert fra bakkenivå, da det ikke ble vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller benytte stige. Vurderingen er derfor begrenset, og det kan foreligge skader som ikke lar seg avdekke ved observasjon fra bakken.

Ved befaringen ble det observert manglende overflatebehandling og mose/groe på skorstein. Dersom de registrerte avvikene ikke utbedres, kan det på sikt medføre videre nedbrytning av murverk med økt risiko for fuktinntrengning og redusert funksjon.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales at skorsteinen undersøkes nærmere av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

## 6.10 Takkonstruksjon og loft TG-2



| Type konstruksjon | **Kaldt loft (uinnredet)** |
|---|---|

| Er loftet tilgjengelig for inspeksjon? | **Ja** |
|---|---|

| Utvendig inspeksjon | **Fra bakken** |
|---|---|

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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:**
- Begrenset lufting

**Beskrivelse:**
Det er tegn på manglende lufting i takkonstruksjonen hvor det er lukket konstruksjon.

| | |
|---|---|
| Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Tegn til kondens på overflater

**Beskrivelse:**
Det er observert svertesopp i sutakspanel på kaldloft. Dette tyder på manglende lufting/luftsirkulasjon.

| | |
|---|---|
| Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter? | **Nei** |

**Oppsummering** **TG-2**

Taket har sperrekonstruksjon med yttertekking av takstein og uinnredet kaldloft.

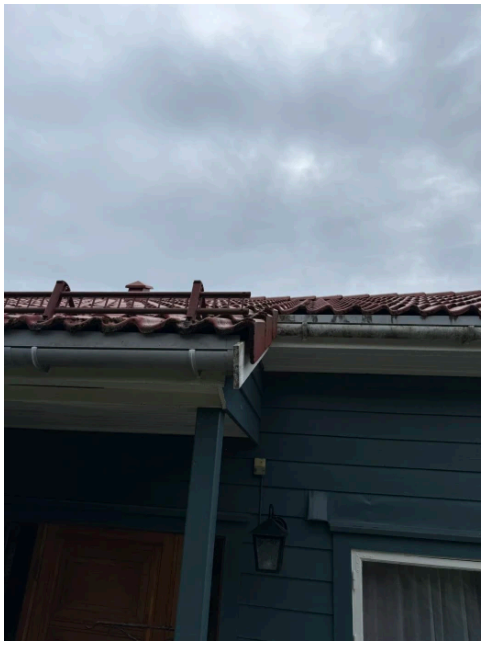
Taket er kun besiktiget fra takfot via stige, da det ikke ble vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket, og vurderingen er derfor begrenset.

Det er registrert begrenset lufting på kaldloftet samt tegn til kondens på overflater. Forholdene kan medføre forhøyet fuktbelastning med økt risiko for soppvekst, råteskader og redusert levetid på trekonstruksjonene.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å forbedre luftingen av loftet og følge opp forholdet for å redusere kondensdannelse og begrense risikoen for videre skade.

## 6.11 Taktekking TG-2



| | |
|---|---|
| Takform | **Saltak** |
| Type tekking | **Takstein** |
| Inspisert fra | **Fra bakken** |

Taktekking er vurdert fra bakkenivå. Det har ikke vært mulig å inspisere takflaten på nært hold eller kontrollere detaljer som skjøter, innfestinger, beslag, gjennomføringer og slitasje i overflaten. Vurderingen er derfor beheftet med usikkerhet, og skjulte eller lokale skader kan ikke utelukkes. For en sikrere tilstandsvurdering anbefales kontroll fra tak eller via lift/stillas.

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

Oppdragsgiver informerer om at taket ble byttet i 2013. Ny papp, lekter, stein og takrenner. Det er fremlagt tilbud og faktura på arbeidet. Utført av Mellingen Bygg og Vedlikehold AS.

| | |
|---|---|
| Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale? | **Nei** |
| Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Mosegrodd

| | |
|---|---|
| Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? | **Nei** |
| Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert? | **Nei** |

**Oppsummering** **TG-2**

Taket er et saltak tekket med takstein, og oppdragsgiver opplyser at tekkingen ble skiftet i 2013 med ny papp, lekter, stein og takrenner. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidet.

Takflaten er vurdert fra bakkenivå, og det har ikke vært mulig å inspisere detaljer som skjøter, innfestinger, beslag og gjennomføringer på nært hold, noe som medfører at vurderingen er beheftet med usikkerhet og at skjulte eller lokale skader ikke kan utelukkes.

Ved befaringen ble det registrert begroing på taktekkingen. Begroing kan over tid bidra til raskere nedbrytning og redusert levetid på tekkingen dersom forholdet ikke følges opp. For en sikrere tilstandsvurdering anbefales nærmere kontroll av takflaten fra tak eller via lift/stillas.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Vask/vedlikehold av taket anbefales.

## 6.12 Kjøkken TG-2

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med integrerte hvitevarer og glatte fronter. Benkeplaten er i laminat. Det er fliser på vegg over benkeplate.

Kjøkkenet har integrert koketopp, nedfelt stålvask, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ventilator over koketoppen med avtrekk til det fri.

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:**
- Det er observert skader og krakelering i fronter.

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

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, laminat benkeplate og fliser på vegg over benkeplaten.

Kjøkkenet inneholder integrerte hvitevarer og ventilator med avtrekk til det fri.

Det er påvist skader og krakelering i fronter, noe som gir tilstandsgrad 2. Dersom påviste avvik ikke utbedres, kan det over tid medføre videre fuktskader på innredning og tilstøtende konstruksjoner.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Lokal utbedring/utskiftning må påregnes.

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

**Oppsummering avtrekk** **TG-1**

| | |
|---|---|
| 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 branncelle r 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** |

Flere rom i kjeller har for små vindusflate, noe som gir begrenset tilgang på naturlig dagslys.

Utilstrekkelig dagslys kan gi redusert bokvalitet og trivsel, samt gjøre rommet lite egnet til varig opphold. Dette kan også være i strid med krav til oppholdsrom.

Det anbefales å øke tilgangen på dagslys, eksempelvis ved etablering av større eller flere vinduer der dette er teknisk mulig og i henhold til gjeldende krav.

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

Rekkverk ved trapp har utførelse som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet. Dette gjelder for lav rekkverkshøyde, for store åpninger mellom spiler/trinn og manglende håndløper.

Avvikene medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Manglende håndløper gir dårligere støtte og øker risiko for uhell ved ferdsel i trappen.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og håndløper. Tiltak bør utføres av fagkyndig for å sikre tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

| | |
|---|---|
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? | **Ikke relevant/finnes ikke** |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | **Ja** |

Boligen har ikke tilstrekkelig antall røykvarslere. Det er også manglende eller utilstrekkelig slokkeutstyr (brannslokker/brannslange).

Manglende eller feil fungerende brannvarslings- og slokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig varsling og effektiv slokking ved brann. Dette øker risikoen for personskade, røykforgiftning og omfattende materielle skader.

Det anbefales å etablere tilstrekkelig antall røykvarslere med korrekt plassering og funksjon, samt installere godkjent slokkeutstyr i boligen.

| | |
|---|---|
| Er det krav til snøfanger? | **Ja** |
| Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger? | **Ja** |

Det er ikke montert snøfanger på alle takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer.

Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot.

Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.

| | |
|---|---|
| Er det krav til stige for adkomst feier? | **Ja** |
| Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? | **Nei** |

## 6.14 Avløpsrør — TG-2

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | **Plast, Støpejern** |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår? | **Ukjent** |
| Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak? | **Nei** |
| Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested? | **Nei** |
| Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon? | **Ja** |

Avløpsrørene er fra byggeåret og har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon. Det må påregnes økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og behov for utskifting.

**Oppsummering** — **TG-2**

Boligen har avløpsrør av plast og støpejern (soil).

Rørene er fra byggeåret og har oppnådd en alder som medfører usikkerhet om fremtidig funksjon. Det må derfor påregnes økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og behov for utskifting.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.

## 6.15 Vannledninger — TG-2

| | |
|---|---|
| Type vannledninger | **Kobber, Plast (rør i rør)** |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår? | **Ukjent** |
| Er det montert 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** |

Oppdragsgiver informerer om at hovedstoppekranen ble byttet i 2025. Den er plassert i inspeksjonsluke på bad i kjeller. I tillegg til innvendig stoppekran ble det også skiftet ut felles (for de to boenhetene) utvendig stoppekran i 2026.

| | |
|---|---|
| Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon? | **Ja** |

**Observerte avvik:**

- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

| Oppsummering | TG-2 |
|---|---|

Boligen har vannledninger av kobber og plast (rør i rør).
Hovedstoppekranen ble ifølge oppdragsgiver byttet i 2025 og er plassert i inspeksjonsluke på bad i kjeller. I tillegg til innvendig stoppekran ble det også skiftet ut felles (for de to boenhetene) utvendig stoppekran i 2026.

Deler av vannledningene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Med økende alder øker risikoen for lekkasjer og driftsproblemer, og det må påregnes utskiftning av eldre rørføringer innen rimelig tid.

## 6.16 Elektrisk

Beskrivelse

Det er skru- og automatsikringer i sikringsskap som er plassert i gang i 1.etasje.

| | |
|---|---|
| Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene? | **Nei** |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999? | **Ja** |

Det er fremlagt samsvarserklæring (Bergen Elteknikk AS) fra 2006:
- Rehab bad. Tilkoblet eksisterende varmekabler mot termostat med gulvføler og spareprogram. Montert lys på bad (3.stk vegglamper), stikk ved speil, montert lys i tak.

Det er fremlagt BKK kontroll fra 2019 som viser at saken fra deres side er godkjent og avsluttet.

Eiendommen selges som dødsbo. Det foreligger ikke opplysninger om hvorvidt det finnes flere samsvarserklæring for elektriske arbeider eller installasjoner utført etter 1. januar 1999.

| | |
|---|---|
| Er det manglende kursfortegnelse? | **Nei** |
| Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | **Nei** |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | **Ikke relevant, fasttilkobling** |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | **Nei** |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | **Ja** |

Oppdragsgiver informerer: Når det gjelder elektrisk anlegg vil vi gjøre oppmerksom på at kurs nr 5 (stikk kjøkken/stue sør) antakelig er noe underdimensjonert (10 A). Vi har opplevd at denne sikringen har gått dersom man har brukt f eks kaffetrakter og vannkoker samtidig. Varmepumpe er også koblet til denne kursen og vi har opplevd at sikringen har gått på de kaldeste vinterdagene.

| | |
|---|---|
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | **Ikke besvart** |

**Oppsummering**

Boligen har elektrisk anlegg med skru- og automatsikringer i sikringsskap plassert i gang i 1. etasje.

Det foreligger samsvarserklæring fra Bergen Elteknikk AS fra 2006 knyttet til rehabilitering av bad, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på annet elektrisk arbeid utført etter 1. januar 1999. Da eiendommen selges som dødsbo, foreligger det heller ikke opplysninger om hvorvidt ytterligere samsvarserklæringer eksisterer.

Det er fremlagt BKK kontroll fra 2019 som viser at saken fra deres side er godkjent og avsluttet.

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. Dette er derfor en veldig enkel vurdering i motsetning til en el-kontroll av en elektriker.

## 6.17 Varmesentral — TG-1

| | |
|---|---|
| Type anlegg | **Varmepumpe** |
| Er det manglende gjennomført service på anlegget? | **Nei** |
| Oppdragsgiver informerer om at det er utført service i 2026. | |
| Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon? | **Nei** |
| Oppdragsgiver informerer om at varmepumpen ble installert i 2024. | |
| Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen? | **Nei** |

**Oppsummering** — **TG-1**

## 6.18 Varmtvannsbereder — TG-2

| | |
|---|---|
| Plassering bereder | **Bod** |
| Fundament | **Plassert på gulv** |
| Årstall | **2018** |
| Størrelse | **194** |
| Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Bereder er ikke lekkasjesikret

| | |
|---|---|
| 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)? | **Nei** |

| Oppsummering | TG-2 |
|---|---|

Varmtvannsbereder fra 2018 på 194 liter er plassert på gulv i bod.

Berederen står i et tørt rom uten lekkasjesikring, noe som utgjør et avvik. Manglende lekkasjesikring innebærer at en eventuell fremtidig lekkasje kan medføre vannskader på gulv og tilstøtende konstruksjoner.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å etablere lekkasjesikring, eksempelvis vannstopper eller sluk i rommet.

## 6.19 Ventilasjon TG-2

| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |
|---|---|

Det er avtrekk fra vifte på bad i kjeller og ventilator på kjøkken. Det er tilluftsventiler i vinduer og yttervegg.

| Oppsummering | TG-2 |
|---|---|

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra vifte på bad i kjeller og ventilator på kjøkken. Det er tilluftsventiler i vinduer og yttervegg.

Det er registrert manglende mekanisk avtrekk og tilluftsløsning på bad i 1. etasje, manglende tilluftsløsning på bad i kjeller samt manglende tilluft til stue. Forholdene kan medføre redusert luftutskifting, dårligere inneklima og økt risiko for kondens og fuktrelaterte skader.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilasjons- og tilluftsløsninger i samsvar med byggets ventilasjonsprinsipp for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

## 6.20 Våtrom: Bad 1.etasje TG-3



| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
|---|---|

Oppdragsgiver informerer om at badet var pusset opp i 2006. Det ble lagt nye fliser, lamper og innredning.

### Overflate vegg/himling

| Overflate vegg | Flis |
|---|---|

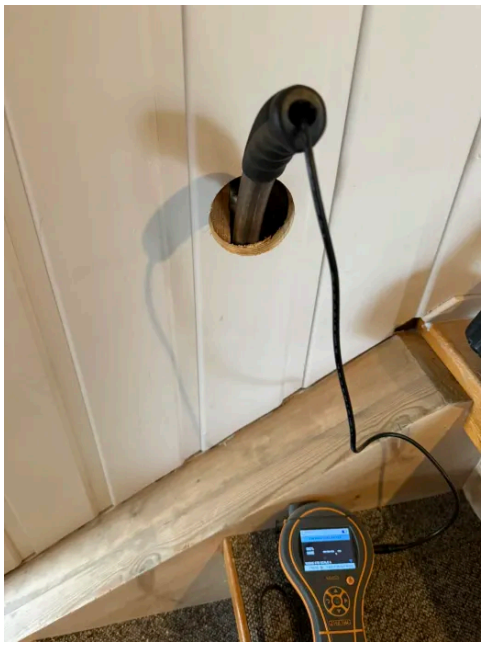
| Er vindu eller dør plassert i våtsone? | Ja |
|---|---|

| 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 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-2**

Veggene på badet er flislagt.

Det er registrert dør plassert i våtsone hvor materialet vurderes som uegnet for slik plassering. Materialet i vindu/dør i våtsonen er utsatt for fukt og har begrenset motstandsevne, noe som over tid kan medføre fuktskader dersom det ikke ivaretas.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Forholdet bør følges opp og utbedres for å redusere risikoen for fuktrelaterte skader.

## Overflate gulv

| | |
|---|---|
| Overflate gulv | **Flis** |

Med varmekabler.

| | |
|---|---|
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Bom (hulrom) under flis

| | |
|---|---|
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader? | **Nei** |
| Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Ujevnt fall med fare for vannansamling

| | |
|---|---|
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket? | **Nei** |

**Oppsummering overflate gulv** **TG-2**

Gulvet har flisoverflate med varmekabler.

Ved kontroll ble det registrert riss/sprekker i fuger og bom (hulrom) bak flis, samt avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen. Manglende tilstrekkelig fall og skader i fugene svekker gulvets vannavvisende egenskaper og kan over tid gi økt risiko for at fukt trenger inn i konstruksjonen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å følge utviklingen og utbedre forholdene ved rehabilitering eller tidligere dersom omfanget øker eller det oppstår skader.

## Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Type sluk | **Plast** |

Sluk er ikke rengjort på en god stund og kontrollen er derfor begrenset av dette.

| | |
|---|---|
| Type tettesjikt | **Annet, Smøremembran under flis med ukjent utførelse** |

Det er ukjent om tettesjiktet ble byttet i 2005 og det er derfor tatt utgangspunkt i at det ikke ble byttet.

| | |
|---|---|
| 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 er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader

**Oppsummering membran, tettesjikt og sluk** **TG-3**

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Badet har smøremembran under flis med ukjent utførelse, og det er tatt utgangspunkt i at tettesjiktet ikke ble byttet i 2005. Sluk av plast.

Membranen/tettesjiktet har nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader. Det er også påvist avvik ved at kravet om minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og membran ved dørterskel ikke er tilfredsstilt, noe som reduserer sikkerheten mot vannlekkasje ut av våtrommet. Sluket er ikke rengjort på en stund, noe som har begrenset kontrollen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Dersom tettesjiktet ikke utbedres, må det påregnes økende risiko for fuktinntrengning og skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner over tid. Utskiftning av membran og tettesjikt bør påregnes.

| | |
|---|---|
| **Kostnadsestimat** | **100 000 - 200 000** |

## Sanitærutstyr

| | |
|---|---|
| Type utstyr | **Dusjvegger/dusjhjørne, Badekar, Vegghengt klosett, Annet** |

Det er innmurt og fliset innredning med nedfelt servant.

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | **Nei** |

| | |
|---|---|
| Er det innebygd sisterne til klosett? | **Ja** |

| | |
|---|---|
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

**Oppsummering sanitærutstyr** **TG-2**

Badet er utstyrt med dusjvegger/dusjhjørne, badekar og vegghengt klosett, samt innmurt og fliset innredning med nedfelt servant.

Klosettet har innebygd sisterne, men det er registrert manglende drenering av lekkasjevann fra sisternen. Dersom det oppstår en lekkasje i det innebygde anlegget, vil vann kunne trenge inn i konstruksjonen uten å bli synlig på et tidlig tidspunkt, med fare for skjulte fukt- og følgeskader.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å etablere en løsning som sikrer synliggjøring av lekkasjevann i henhold til gjeldende krav og anerkjent praksis.

## Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilasjon | **Naturlig ventilasjon** |

| | |
|---|---|
| Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle? | **Ja** |

**Observerte avvik:**

- Kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon

**Beskrivelse:**
Våtrom har naturlig ventilasjon hvor luftutskifting skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året.

**Oppsummering ventilasjon** **TG-2**

Rommet har naturlig ventilasjon, hvor luftutskiftingen skjer gjennom ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller.

Ventilasjonseffekten vil derfor variere gjennom året og påvirkes av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster. Ved test med papirark/røykampulle ble det påvist avvik i ventilasjonen. Utilstrekkelig luftutskifting kan gi økt fuktbelastning i rommet og på sikt bidra til risiko for fuktrelaterte skader.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk/elektrisk vifte.

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

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

Det ble gjennomført hulltaking gang mot dusj. 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.

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

Det er foretatt hulltaking fra gang mot dusjsonen for å undersøke tilstanden i tilstøtende konstruksjon.

Målingen av vektprosent i trevirket på innsiden av inspeksjonshullet viste 0 %, som ligger godt under grensen på 16 % og anses som normalt/tørt. Det ble ikke registrert fukt eller skader ved hulltakingen. Det bemerkes at målingen er en stikkprøve som kun gir et øyeblikksbilde av forholdene, og at fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon ikke kan utelukkes.

## 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 utført arbeid i våtrommene.

Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan bekreftes hvorvidt arbeidene er fagmessig utført, herunder etablering av tettesjikt og membran. Uten slik dokumentasjon er det økt risiko for at det kan foreligge skjulte feil eller mangler som ikke er avdekket ved befaringen.

## 6.21 Våtrom: Bad kjeller TG-3





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

Oppdragsgiver informerer om at badet er oppført etter opprinnelig byggeår, men det er ikke dokumentasjon på dette. Byggeår bad er 1976. Det er senere oppgradert med varmekabler og nye fliser på gulv, men det er ikke dokumentasjon/årstall på dette.

### Overflate vegg/himling

| | |
|---|---|
| Overflate vegg | **Baderomsplater** |
| 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? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Ikke fuktbestandlige overflatemateriale i fuktbelastet område
- Det er ikke metallist i underkant av baderomsplater og det er hjørnelist av tre i dusj.

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

Veggene er kledd med baderomsplater.

Det er registrert vindu eller dør plassert i våtsone, hvor materialet vurderes som uegnet for slik plassering. Det er videre påvist tegn på sopp.- og fuktskader på overflatene. Slike forhold gir økt risiko for videre fuktinntrengning og skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner dersom de ikke utbedres.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales nærmere undersøkelse av omfanget, samt utbedring av skadede partier og vurdering av tiltak for dør/vindu i våtsonen.

### Overflate gulv

| | |
|---|---|
| Overflate gulv | **Flis** |

Med varmekabler.

| | |
|---|---|
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Bom (hulrom) under flis

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

| | |
|---|---|
| Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Ved bruk av dusj kan vann samle seg på gulv ved flisekant som ikke vil ledes til sluk.

| | |
|---|---|
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Fysisk hindring som medfører til at lekkasjevann ikke ledes til sluk

**Beskrivelse:**
Det er en støpt flisekant mot dusjsone.

| **Oppsummering overflate gulv** | **TG-3** |
|---|---|

Gulvet på badet har flisbelegg med varmekabler.

Ved kontroll ble det registrert riss/sprekker i fuger samt bom (hulrom) bak flis. Det er videre påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen, og en støpt flisekant mot dusjsonen medfører fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke ledes til sluket. Manglende fall og innebygde fuktbarrierer øker risikoen for at vann kan bli stående på gulvet og over tid trenge inn i tilstøtende konstruksjoner, med fare for fuktskader dersom forholdene ikke utbedres.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å utbedre fallforholdene og fjerne hindringen slik at vann ledes til sluket som forutsatt, samt følge opp bomlydende fliser og utbedre disse ved behov.

| | |
|---|---|
| **Kostnadsestimat** | **100 000 - 200 000** |

## Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Type sluk | **Plast** |

| | |
|---|---|
| Type tettesjikt | **Smøremembran under flis med ukjent utførelse, Synlig tettesjikt (Baderomsplater på vegg)** |

| | |
|---|---|
| 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:**
- Negativ høydeforskjell fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

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

**Observerte avvik:**
- Ikke montert bunnlist under baderomsplater iht leggeanvisninger
- Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone
- Eldre sluktype uten klemring for god tetting mellom sluk og tettesjikt
- Det er ikke tetting i underkant av baderomsplater på badet, påvist rust på skruer i sluk og det er ikke registert tilfredsstillende tetting i hjørner i dusj.

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

**Observerte avvik:**

- Membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader

**Oppsummering membran, tettesjikt og sluk** **TG-3**

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Badet har sluk i plast, samt smøremembran under flis med ukjent utførelse og synlig tettesjikt i form av baderomsplater på vegg.

Det er observert rust på skruer i sluk. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelse av sluket og eventuelt utbedring av rustskader. Konsekvensen av rust på skruer i sluk er økt risiko for lekkasje og skade på omkringliggende konstruksjoner, samt redusert levetid på sluket.

Det er registrert avvik på kravet til høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel, hvor minimum 25 mm ikke er ivaretatt. Videre er det påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet med fare for fuktskade, og membran/tettesjikt har nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader. Slike forhold innebærer at vann kan trenge inn i tilstøtende konstruksjoner og gi fuktskader som over tid kan medføre råte og omfattende utbedringsbehov.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å rehabilitere våtrommet med nytt tettesjikt og utførelse i samsvar med gjeldende krav og anerkjent praksis.

| | |
|---|---|
| **Kostnadsestimat** | **100 000 - 200 000** |

## Sanitærutstyr

| | |
|---|---|
| Type utstyr | **Dusjvegger/dusjhjørne, Servant, Klosett** |
| Er det skader på utstyr og innredning? | **Nei** |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | **Nei** |

**Oppsummering sanitærutstyr** **TG-1**

Badet i 1.etasje er utstyrt med dusjhjørne/dusjvegger, servant og klosett uten innebygd sisterne. Det ble ikke registrert skader på sanitærutstyr eller innredning ved befaringen.

## Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilasjon | **Mekanisk avtrekk** |

Det er elektrisk vifte uten tilluftsløsning.

| | |
|---|---|
| Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle? | **Nei** |

**Oppsummering ventilasjon** **TG-2**

Badet ventileres med mekanisk avtrekk via elektrisk vifte, men uten tilluftsløsning.

Det er registrert manglende tilluftsløsning til badet. Forholdet kan medføre redusert luftutskifting, dårligere inneklima og økt risiko for kondens og fuktrelaterte skader.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å etablere en tilfredsstillende tilluftsløsning i henhold til byggets ventilasjonsprinsipp.

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | **Foretatt mot bruksvannutsatt sone** |
| Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking? | **Nei** |

Det ble gjennomført hulltaking fra bod mot dusjone. 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 9,1%.

- 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.

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

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende bod mot dusjsonen for å kontrollere for fukt og skader i skjult konstruksjon.

Målingen viste en vektprosent i trevirket på 9,1 %, noe som anses som normalt/tørt. Det ble ikke registrert fukt eller skader ved hulltakingen. Målingen er en stikkprøve som gir et øyeblikksbilde av forholdene, og fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon kan ikke utelukkes.

### 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 at baderommene er utført fagmessig eller på hvem som har utført arbeidene. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan bekreftes at membran, sluk og øvrige arbeider er utført i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Forholdet gir usikkerhet knyttet til våtrommenes utførelse og kvalitet.

## 6.22 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme

Eiendomsmegler Norge,
Åsane

Gjensidige

# Egenerklæring

**Kollbulia 3, 5124 MORVIK**

**30 Jul 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Kollbulia 3 | Kollbulia 3 | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

**Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte eieren boligen?**

Familien flyttet inn i boligen da den var ny i 1966. Boligen var bebodd av vår mor inntil hun døde i februar 2026.

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

If Skadeforsikring Nuf-53, 7046739

## Informasjon om selger

**Selger**

Vik, Oddleiv Arne

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

**1** **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**2** **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2006

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Oppgradering/fornying av bad oppe. Nye fliser på gulv og vegger, nye varmekabler og lamper, og ny baderomsinnredning.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bergen Elteknikk AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

30+

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Oppgradering/fornying av bad i kjeller. Nye fliser og varmekabler på gulv. Termostat for varmekabler skiftet i 2021 av Knut Knutsen AS.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

skal lete etter dokumentasjon

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## Tak, yttervegg og fasade

**3** **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**4** **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2013

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt tak - papp, lekter, stein og takrenner

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Mellingen Bygg og Vedlikehold AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2020

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert nye selvrensende stuevinduer mot vest

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Larsen Glass AS

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2019

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert 5 nye vinduer (kjeller)

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Åsane Glasservice AS

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2019

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert 3 nye vinduer (vegg mot sør)

4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Åsane Glasservice AS

4.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Kjeller

**5** **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

**6** **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

**7** **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Lekkasje i peisestue pga tett takrenne på utsiden, ca 30 år siden. Utbedret, ingen problemer siden.

**8** **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

**9** **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**10** **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2019

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny varmtvannsbereder: Høva Elektro AS + Bergen og omegn rørservice AS

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Høva Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2018

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bytte av utelampe på stolpe på sørside av hus

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Knut Knutsen AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Rør

**11** **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**12** **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**13** **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Stoppekraner

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny utvendig hovedstoppekran (delt for tomannsbolig) samt innvendig hovedstoppekran for vann

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Mestermo VVS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Vannledning

13.2.2 **Årstall**

2011

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rehabilitering av vannledning fra offentlig kum i vei til hus

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vitek AS

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Ventilasjon og oppvarming

**14** **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**15** **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**16** **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny varmepumpe i stue 2024, service juli 2026

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bergen Varmepumpeservice AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Skjevheter og sprekker

**17** **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**18** **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

**19** **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Vanlig forekomst av skrukketroll i vaskekjeller

**20** **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

**21** **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**22** **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

**23** **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**24** **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

**25** **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

**27** **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**28** **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**29** **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

**30** **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

**31** **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**32** **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Kjøkken: Ombygging av kjøkken – elektrisk installasjon (2000): Ernst Eismann Eftf AS. Demontering av gammel kjøkkenbenk og kobling av ny kjøkkenbenk + oppvaskmaskin (2000). Oppvaskmaskin (2011): IKEA. Ny komfyr/stekeovn + benkeplate kjøkken (2017): IKEA + Båtevik Bygg AS. Komfyrvakt.

## Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 84966233**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Oddleiv Arne Vik** | **2026-07-30** |

Identification

Oddleiv Arne Vik

Signicat

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

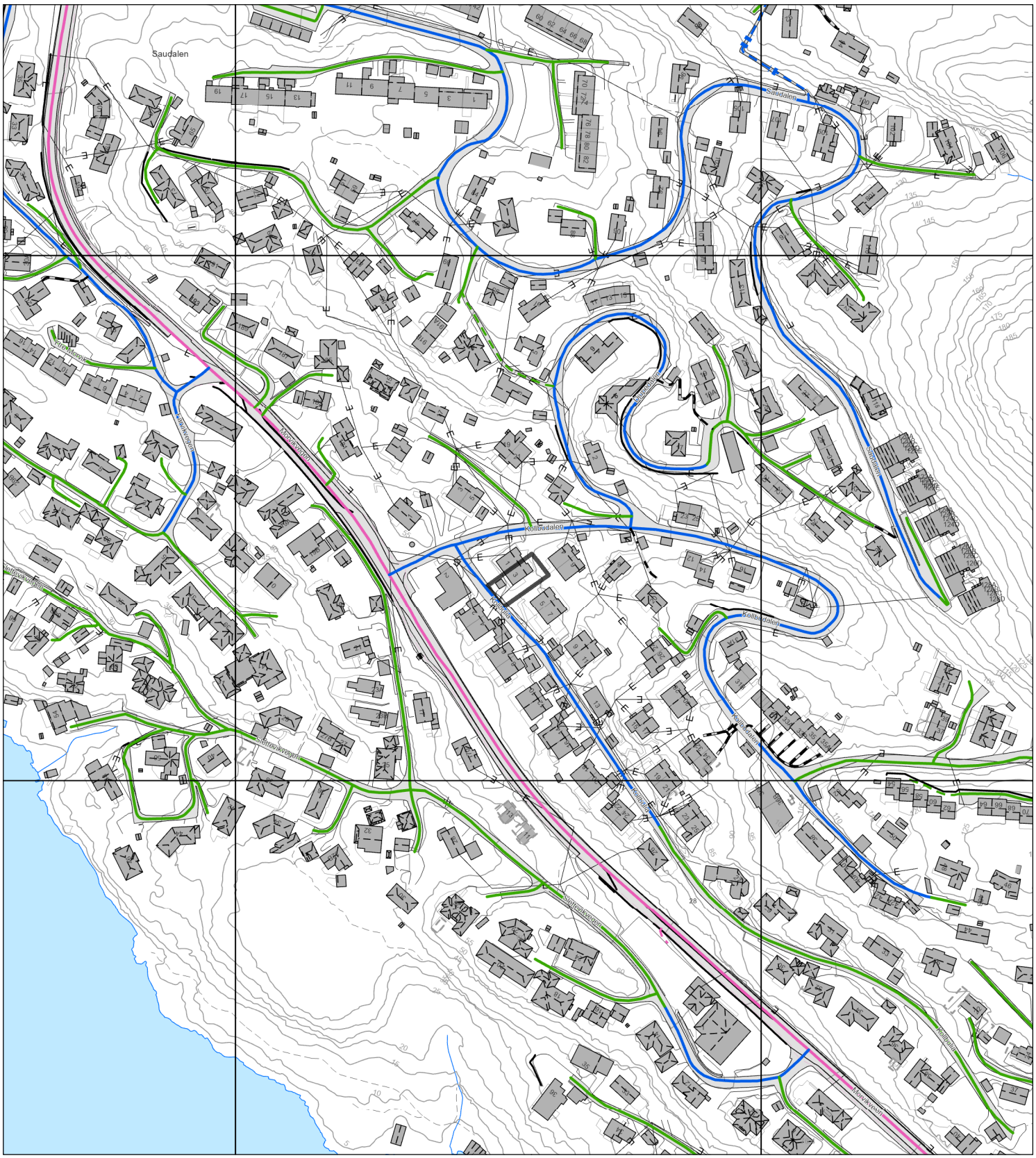
BERGEN KOMMUNE

# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 24.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 185/263/0/0
Adresse: Kollbulia 3, 5124 MORVIK

N




- 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

enova

# Energiattest




| Adresse | |
|---|---|
| **Kollbulia 3, 5124 MORVIK** | |
| Dato for energimerking | Merkenummer |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**139653998** |
| Gårdsnummer<br>**185** | Bruksnummer<br>**263** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




UOFFISIELL

## Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

## Boliginformasjon

| Byggeår<br>**1965** | Bygningstype<br>**Tomannsbolig vertikal delt** |
|---|---|
| Bruksareal<br>**192,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**125,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

| kWh/m² per år |
|---|
| **249,68** |

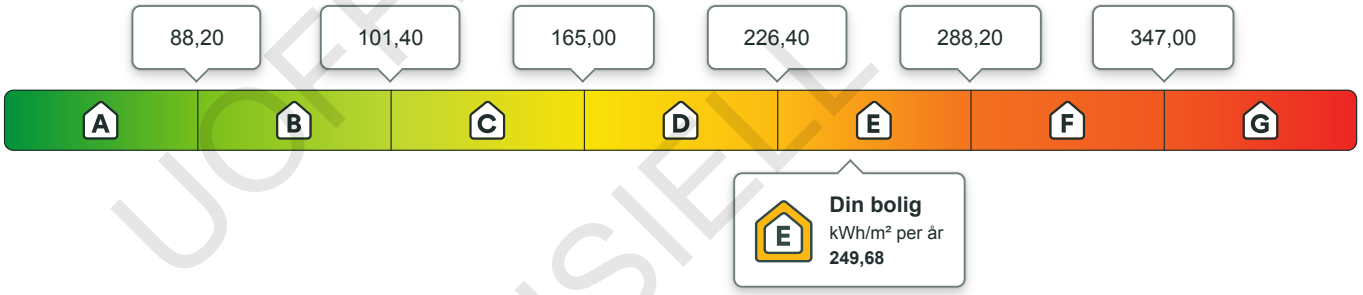
# Kollbulia 3, 5124 MORVIK

## Energi

### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

*Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.*




### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

| kWh per år | kWh/m² per år |
|---|---|
| **29 814,43** | **238,52** |

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

## Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

UOFFISIELL

# Kollbulia 3, 5124 MORVIK

## Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |

UOFFISIELL
UOFFISIELL

# Kollbulia 3, 5124 MORVIK

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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.

#### Tiltak 2: 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.

#### Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 4: 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.

#### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 6: 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.

#### Tiltak 7: 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.

#### Tiltak 8: 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.

### Tiltak 9: 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.

### Tiltak 10: 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.

### Tiltak 11: 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 ovnen/peisen ikke er i bruk.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 13: 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 utendørs

### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 19: 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.

### Tiltak 20: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

# OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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 særlig 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 parabolantennene, 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.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende 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 eiers 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, garasjeportåpnerel. 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
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Boligkjøperforsikring

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

| | |
|---|---|
| Andelsbolig/aksjeleilighet: | 8 800**Kr** |
| Selveierleilighet/rekkehus: | 12 600**Kr** |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | 18 000**Kr** |

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

*Vi unner ingen å stå alene*

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.