DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Mannsverk 26

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

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Mannsverk 26
5094 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	1958
BRA:	93 m^2
BRA-i:	74 m^2
Rapportdato:	11.9.2026 (Gyldig til 11.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	4	10	0	2

Nikolai Haaland
Haaland Takst & Tilstand AS
nh@haalandtakst.no
92444334

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

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

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

3. Rapportsammendrag

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

Elektrisk anlegg

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- værslitte karmer med behov for vedlikehold - eldre enn 35 år med usikker levetid
Kjøkken - Avtrekk	- omluftsvifte uten avtrekk til det fri
Avløpsrør	- Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	- det bemerkes at vannrør i fordelerskapet ikke er merket med hvor vannrør leder. - stoppekran for varmtvann er knekt. - vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Vannbåren varme	- Vannrør har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Ventilasjon	Type ventilasjon
Våtrom: Bad - Overflate gulv	- utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen - fallforholdene utenfor dusjsonen er mindre enn anbefalt fall på 1:100.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone - membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Bad - Ventilasjon	- luftmengde vurdert å være for liten
Våtrom: Bad - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	TG-IU settes pga det er felles varmtvann i bygget.
Våtrom: Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot dusjone.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
9.9.2026	**11.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Bergen Kommune**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Mannsverk Boliglag AS**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Nikolai Haaland**	Telefon:	**92444334**
Firma:	**Haaland Takst & Tilstand AS**	Epost:	**nh@haalandtakst.no**
Tittel:		Adresse:	**Gullstølslien 58, 5153 Bønes**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF**		

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Mannsverk 26, 5094 Bergen**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**160**	Bruksnr:	**797**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1958**						
Boligtype:	**Leilighet i boligblokk**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
Yttervegger oppført i betong og trekonstruksjoner med utvendige fasadeplater.
Etasjeskiller i betong.
Flatt tak antatt tekking med takpapp eller tilsvarende.

OVERFLATER:
Gulv: Microsement på bad, ellers laminatgulv.
Vegger: Microsement på bad, ellers malte overflater.
Tak: spiler i tak på bad, ellers malte overflater i tak.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:(kilde: Eier).
2026:
- Spiler på balkong
2025:
- Mikrosement, byttet møbler på bad (bad fra 2005)
2021
- skiftet radiator stue.
- Lagt nytt gulv, overflater oppgradert

- Sikringsskap + div oppgraderinger på elanlegget.
2009
- Ny kjøkkeninnredning.

OPPVARMING:
Radiator i stue.
Ellers elektrisk oppvarming med blant annet varmekabler på bad, varmekabler er ikke funksjonstestet.

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon.

PARKERING:(Kilde: Eier).
Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

OPPSUMMERING :
Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler.
Boligen opprinnelig er fra 1958 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid.
Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**93**	**74** Entré/gang (5,1m2). Bad (6,2m2). Kjøkken (8,8m2). Garderoberom/kontor (6,8m2). Soverom 1 (10,4m2). Stue (22,2m2). Soverom 2 (10,2m2). Takhøyde i stue målt til 2,55m.	**2** Bod på innglasset balkong (0,8m2). Bod på felles tørkebalkong (0,8m2).	**17**	**0**
Totalt m²	**93**	**74**	**2**	**17**	**0**

Kommentar til arealberegning

Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Innglasset balkong**

Balkong på ca 17,4m2 med utgang fra stue.
Rekkverk med glass og spiler.
Dekket bekledd med fliser.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Blakong er oppgradert etter byggeår, ukjent når.

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Ukjent**

Dekke/tettesjikt er ikke tilgjengelig for kontroll grunnet dekke bekledd med fliser, det anbefales ytterligere kontroll når forhold ligger til rette.

Oppsummering — **TG-1**

Balkongen er en innglasset balkong på ca. 17,4 m² med utgang fra stuen, med rekkverk i glass og spiler samt flisebelagt dekke.
Balkongen er oppgradert etter opprinnelig byggeår, uten at tidspunktet er kjent.

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.
Dekke og tettesjikt har ikke vært tilgjengelig for kontroll fordi dekket er bekledd med fliser, og tilstanden til underliggende tettesjikt er derfor ukjent. Det anbefales ytterligere kontroll når forholdene ligger til rette, ettersom skjulte forhold i tettesjiktet ikke kan utelukkes.

6.2 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Entrédør med slett overflate i B-30 og DB-35.
Vindu med isolerglass i malte trekarmer.
Vindu og balkongdør med isolerglass i plastkarm.
Balkongdør med plastkarm.

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

Balkongdør fra 2013.
Vindu med plastkarm fra 1984, 2005 og 2007.
Vindu i trekarm fra 1985.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**

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

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

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

Beskrivelse:
Det er påvist treghet i enkelte vindu/dører, treghet eller mangelfull funksjon kan føre til økt slitasje og redusert tetthet over tid.
Det er stedvis noe værslitt karmer.

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

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

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker levetid

Beskrivelse:
4 vindu eldre enn 35år.

Vinduer eldre enn ca. 35 år vurderes å ha usikker fremtidig funksjon som følge av alder og normal levetidsbelastning. Eldre vinduer har generelt økt risiko for slitasje, redusert tetthet, punkterte glass, treg funksjon, fuktpåvirkning og nedbrytning i materialer og komponenter over tid.

Oppsummering **TG-2**

Boligen har vinduer med isolerglass i både malte trekarmer og plastkarmer fra ulike år, samt balkongdør fra 2013 og entrédør.

Det er påvist treghet i enkelte vinduer og dører samt stedvis noe værslitte karmer. Treghet og mangelfull funksjon kan over tid føre til økt slitasje og redusert tetthet. Fire vinduer er eldre enn 35 år og vurderes å ha usikker fremtidig funksjon som følge av alder og normal levetidsbelastning, med økt risiko for blant annet redusert tetthet, punkterte glass og nedbrytning av materialer over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales vedlikehold og utbedring av vinduene for å opprettholde funksjon, redusere slitasje og forlenge levetiden.

Vinduer bør følges opp med jevnlig vedlikehold og kontroll. Utskifting eller oppgradering må påregnes ved redusert funksjon, slitasje eller punktering av isolerglass.

6.3 Kjøkken TG-2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2009 ifølge tidligere eier.
Kjøkkeninnredning fra HTH med profilerte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Mikro.
- Induksjonsplatetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kombinert kjøl- og fryseskap.

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

Observerte avvik:
- Mindre hakk/bruksmerker på fronter/benkeplate.

Beskrivelse:
Mindre hakk/bruksmerker på fronter/benkeplate.

Oppsummering overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredningen er fra HTH med profilerte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask, montert i 2009 ifølge tidligere eier.

Innredningen har integrerte hvitevarer i form av stekeovn, mikrobølgeovn, induksjonsplatetopp, oppvaskmaskin og kombinert kjøl- og fryseskap.

Det er registrert mindre hakk og bruksmerker på fronter og benkeplate, i tråd med alder og normal bruk.

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**

Det er installert omluftsvifte på kjøkkenet.

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Beskrivelse:
Ventilasjonsløsningen vurderes å ha redusert funksjon med begrenset evne til å fjerne matos, fukt og forurenset luft fra stekesonen.

Oppsummering avtrekk **TG-2**

Kullfiltervifte uten avtrekk til det fri gir redusert bortledning av fuktig luft og kan medføre økt risiko for kondens og fuktbelastning i kjøkkenet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere eller forbedre avtrekk over koketopp for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og fjerning av fukt og matos.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.5 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

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

Deler av avløpsrør er skiftet etter byggeår.

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

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

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

Avløpsrørene i støpejern 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**

Avløpsrørene er utført i plast og støpejern, og deler av systemet er skiftet etter byggeår. Store deler av anlegget ligger skjult i konstruksjoner og er av naturlige årsaker uoversiktlig, og kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluk/etasjeskille.

Avløpsrørene i støpejern er fra byggeåret og har oppnådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.
Det må påregnes økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og behov for utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.6 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	**Kobber, Plast (rør i rør)**

Kobberrør på kjøkken og rør i rør på bad.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

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

Rør i rør antatt etablert i 2005 ved oppgradering av bad.

Er det montert fordelerskap?	**Ja**

Fordelerskap er plassert på bad.

Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Ja**

Observerte avvik:
- Det bemerkes at vannrør i fordelerskapet ikke er merket med hvor vannrør leder.

Beskrivelse:
Det bemerkes at vannrør i fordelerskapet ikke er merket med hvor vannrør leder.
Rørkursene i fordelerskapet bør merkes med hvor vannrør leder.

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?	**Ja**

Observerte avvik:
- Stoppekran for varmtvann er knekt.

Beskrivelse:
Stoppekran for varmtvann er knekt, vanskelig å stenge vannet.

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

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Vannrør i kobber er fra byggeåret og har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering	**TG-2**

Boligen har vannledninger av kobber på kjøkken fra byggeåret og rør-i-rør-system av plast på bad, sistnevnte antatt etablert i 2005 ved oppgradering av badet.

Stoppekran for varmtvann er knekt og vanskelig å stenge, noe som svekker muligheten til rask avstenging ved en eventuell lekkasje.

Kobberrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, med økt risiko for lekkasjer over tid. I fordelerskapet på badet er rørkursene ikke merket med hvor vannrørene leder, noe som gjør det vanskelig å identifisere riktig kurs.
Registrerte forhold bør utbedres, og stoppekranen bør skiftes for å sikre funksjonell avstenging av vanntilførselen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rørkursene i fordelerskapet bør merkes med hvor vannrør leder.
Det anbefales nærmere vurdering og kontroll av installasjonen. Eventuelle feil eller mangler bør utbedres av kvalifisert fagperson.

Det anbefales utskifting av kobberrør på kort sikt for å redusere risiko for funksjonssvikt og vannskader.

6.7 Elektrisk

Beskrivelse

Sikringsskap i felles oppgang inneholder:
- Hovedsikring.
- 6 kurser.

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 fremvist dokumentasjon fra Fana Elektro AS, datert 2021.
gjelder ny installasjon i stue og 4 stk nye kurser.
2026:
Elcom
gjelder sjekke stikk og dimmere.

Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget. Dette gjelder deler av bad, kjøkken og et soverom.

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, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Boligen har sikringsskap plassert i felles oppgang med hovedsikring og seks kurser, samt kursfortegnelse.

Det foreligger dokumentasjon fra Fana Elektro AS datert 2021 for ny installasjon i stue med fire nye kurser, men det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget, herunder deler av bad, kjøkken og et soverom.

Videre foreligger det ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene.

Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon innebærer usikkerhet knyttet til om deler av anlegget er utført forskriftsmessig, og det anbefales at forholdet kontrolleres av autorisert elektriker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

6.8 Vannbåren varme

TG-2

Type anlegg	**Radiatorer**
Radiator i stue	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Radiator skiftet i 2021.	
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**
Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.	
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Boligen har vannbårent varmeanlegg med radiator i stue, hvor radiatoren ble skiftet i 2021.

Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd høy alder, noe som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

På grunn av rørenes alder må det likevel påregnes økt risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer, som over tid kan medføre behov for utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å holds under observasjon og planlegge utskifting som følge av alder og økt risiko for svikt.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.9 Varmtvannsbereder — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering — **TG-IU**

Det er felles varmtvann i bygget.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

TG-IU settes pga det er felles varmtvann i bygget.

6.10 Ventilasjon — TG-2

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Boligen 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.

Det er etablert avtrekksvifte på bad, denne har redusert effekt.

Oppsummering — **TG-2**

Boligen har naturlig ventilasjon hvor luftutskiftingen skjer via ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller, og ventilasjonseffekten kan variere gjennom året avhengig av værforhold, temperatur og bruksmønster.

Det er etablert avtrekksvifte på bad, men denne har redusert effekt.
Redusert avtrekk kan gi utilstrekkelig fjerning av fuktig luft, noe som over tid øker risikoen for fuktopphopning og muggdannelse i våtrommet.
Det anbefales nærmere kontroll og eventuell utbedring av avtrekksviften.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Registrerte forhold tilsier behov for nærmere undersøkelser og utbedring eller utskifting av anlegget.

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet. Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.11 Våtrom: Bad — TG-2

Generell beskrivelse

Badet oppgradert av tidligere eier i 2005 med flislagte overflater på gulv og vegger, i 2025 ble det smurt Microsement over fliser.
Rommet er utstyrt med dusj, servant og toalett.

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

2025 er det smurt Microsement over fliser.
Nye baderomsmøbler i 2025.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Annet**
Microsement.	
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-1**

Veggene er behandlet med microsement.
overflatene fremstår i generelt god stand.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Annet**
Microsement	
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen

Beskrivelse:
Noe mindre enn 1:50 som er kravet.
13-15mm 80 fra sluk

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

Observerte avvik:
- Fallforholdene utenfor dusjsonen er mindre enn anbefalt fall på 1:100.

Beskrivelse:
Stedvis mindre enn 1:100
Oppkant ved balkongdør mindre enn 15mm.

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Gulvet har overflate av microsement.

Ved kontroll ble det registrert bom (hulrom) bak flis.
Det er påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen, hvor fallet stedvis er mindre enn kravet på 1:50, målt til 13–15 mm på 80 cm fra sluk. Videre er det stedvis mindre enn 1:100 utenfor dusjsonen, og oppkant ved balkongdør er mindre enn 15 mm, noe som gir fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket.

Dersom avvikene ikke utbedres, er det økt risiko for at vann kan bli stående eller renne feil vei og trenge ut av våtrommet, med påfølgende fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre fuger og berørte fliser slik at gulvet er tett. Dersom bom er omfattende eller tettesjiktet kan være berørt, bør dette kontrolleres av fagkyndig.
Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at vann ledes til sluk. Dette krever normalt omlegging av gulvet med nytt tettesjikt i berørt område.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**

Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

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

Beskrivelse:
28mm fra dør til sluk.
19mm fra balkongdør til sluk.

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

Observerte avvik:
- Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone

Beskrivelse:
Rørgjennomføringene til servant er ikke utført med tilfredsstillende tetting/mansjetter.

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

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

Beskrivelse:
Tettesjikt er fra 2005.
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

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

Våtrommet har plastsluk med god tilgang for renhold og inspeksjon.

Tettesjiktet består av smøremembran under flis, men utførelsen kan ikke bekreftes ettersom membran og mansjetter ligger skjult under flis og ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep. Det er registrert for liten høydeforskjell på det vanntette sjiktet ved balkongdøren, hvor det kun er 19 mm fra dør til sluk mot kravet om minimum 25 mm, mens det ved bad-/rominngangen er 28 mm. Videre er rørgjennomføringene til servanten ikke utført med tilfredsstillende tetting/mansjetter. Tettesjiktet er fra 2005, og med bakgrunn i alderen er restlevetiden på rommet usikker. S amlet gir dette økt risiko for fuktinntrengning og fuktskader i konstruksjonen dersom forholdene ikke utbedres, og det bør påregnes tiltak på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad må det påregnes oppgradering av våtrom.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

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

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

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

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Innredning og utstyr fremstår generelt god stand.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

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

Observerte avvik:
- Luftmengde vurdert å være for liten

Beskrivelse:
Det er påvist svak ventilering av rommet.

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Badet har mekanisk avtrekksventilasjon. Ved kontroll med papirark/røykampulle er det påvist svak ventilering av rommet. Utilstrekkelig ventilasjon gir økt fare for fuktopphopning som over tid kan medføre kondens, muggdannelse og redusert inneklima. Det anbefales nærmere undersøkelse av avtrekket og eventuell utbedring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ventilasjon bør påregnes.

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

Hulltaking mot dusjsone er ikke mulig da denne vender ut mot kjøkkeninnredningen.

Ovennevnte vurderingspunkt er inspisert visuelt ved:
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende
overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger.

Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil
kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner.

Jevnlig kontroll av overflater anbefales.

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

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

Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke foretatt, da dusjsonen vender ut mot kjøkkeninnredningen og hulltaking derfor ikke lar seg gjennomføre.
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier. Fuktsøk inne på det flislagte våtrommet er ikke foretatt, da slike målinger ikke kan avdekke om eventuell fukt ligger under membran eller mellom membran og fliser, og dermed gir uklare indikasjoner. Jevnlig kontroll av overflater anbefales.

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 utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

Egenerklæring

Mannsverk 26, 5094 BERGEN

10 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Mannsverk 26	Mannsverk 26	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

13.07.2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Siden overtakelse 04.08.2021

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Aasarmoen, Erlend Skåtun

Selger

Aasarmoen, Kristin Skåtun

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**

2008

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Totalrenovert bad i 2008.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gården Rørleggerservice AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2025

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

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

Mai 2025 ble badet modernisert. Arbeidet inkluderer: - Mikrosement - Nye møbler: Toalett, servantskap, speil, dusjdører og takdusj - Spileplater i taket, med nye rammer til spottene Faglært: Rørlegger tok seg av alt med rør og toalett. Demonterte og installerte dusjsett, blandebatteri og toalett. Jeg har bare faktura fra arbeidet, men setter på ja på dokumentasjon, da den garantert kan skaffes. Elektriker fra Elcom AS har levert samsvarserklæring på at alt av det elektriske på badet er installert etter forskriftene.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Svalland VVS AS og Elcom AS

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Erlend Skåtun Aasarmoen gjorde følgende: - La mikrosement fra Feltona med rådgivning fra Zenzorama AS - Installerte spileplater i taket - Det var allerede eksisterende GU10 spotter i taket som kunne byttes av ufaglærte. Ble derfor installert led-pærer. - Jeg installerte lysspeil og byttet to stk. stikkontakt, lysbrytere og termostat til badet. Alt elektrisk arbeid ble gjennomgått av elektriker fra Elcom AS. Det foreligger samsvarserklæring fra dem

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

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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**

2017

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Installert automatisk strømmåler i 2017

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Eltel

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2021

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Forrige eier skiftet stikkontakter, ledning og fikk lagt opp ledning til stikk ved tak sommeren 2021 før jeg flyttet inn. I deres egenerklæring står det at de har samsvarserklæring for arbeidet så jeg trykker «Ja» på at det foreligger dokumentasjon på arbeidet selv om jeg selv ikke har den.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Star Elektro AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2021

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

I forbindelse med oppussing av stue ble følgende gjort: - Alle punktene i stuen ble lagt skjult (10 stk) - Installert punkt på balkong. - Alt var 16A kurs - installasjon av 4 stk. Jirdfeilsautomater på 30mA

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fana Elektro AS

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**

2025

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

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

Arbeid ble godkjent av faglærte og det foreligger samsvarserklæring på arbeidet.

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elcom AS

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

- Installerte lysspeil på eksisterende kabel. - Byttet to stikk på badet til svarte stikk - Byttet to brytere, én dimmer og én termostat. Alt gjennlmgåttmog godkjent av elektriker

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

Juli 2025 var det brudd på avløpsrøret i kjelleren på vår side av oppgangen.

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**

Nytt arbeid

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**

Borettslaget engasjerte rørlegger som fikset problemet med brudd på avløpsrør i løpet av 4 dager. I etterkant ble det også igangsatt vedlikehold på alle avløpsrør i Mannsverk 20-28. Dokumentasjon vil vel kunne fremlegges av borettslaget.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Usikker. Vi var på ferie da det skjedde. Alt ble gjort i regi av borettslaget

13.1.6 **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**

Det pågår installasjon av «luft til vann varmepumpe» fra Neotemp som skal kobles til varmtvann og radiator for betydelige kostnadsreduseringer. Har informasjonsskriv fra borettslag.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Regi av borettslag

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?

Det forekommer skjegg/-sølvkre i borettslaget og alle blokker er etter vår forståelse berørt.

Vi sist observasjon i vår leilighet var Januar 2026.

Det er besluttet å iverksette tiltak for alle leilighetene i borettslaget og arbeidet vil være gjennomført ila. De neste månedene

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Borettslaget er proaktive og sørger for løpende vedlikehold og drift av bygningsmassen. Det er informert om økning i felleskostnadene ifm. pågående vedlikehold i borettslaget. Det var snakk om ca. 350kr i mnd.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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 66772529

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Erlend Aasarmoen	**2026-09-10**	**Kristin Skåtun Hannestad**	**2026-09-10**

Identification

Erlend Aasarmoen

Identification

Kristin Skåtun Hannestad

Signicat

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

INFORMASJON
FOR
MANNSVERK BOLIGLAG AS

INNHOLDSFORTEGNELSE:

- Velkommen fra styret

- Generell informasjon

- Ordensregler

- Regler for hundehold

- Vedtekter

VELKOMMEN TIL MANNSVERK BOLIGLAG AS

På vegne av beboerne vil styret få ønske deg hjertelig velkommen til boliglaget. Mannsverk Boliglag AS ble etablert på slutten av 1950-tallet og totalt ble det bygget 588 leiligheter. Ut fra dagens målestokk er det et stort boliglag. Basert på et forsiktig anslag, bor det i størrelsesorden 1 000 – 1 500 mennesker i boliglaget.

Styret har som overordnet mål å legge forholdene til rette for et best mulig bomiljø slik at beboerne kan føle trivsel og trygghet i sin tilværelse.
For de yngste kan vi tilby trygge og gode lekeområder, såvel sommer som vinter, godt skjermet fra biltrafikk.

For å kunne skape et trygt og godt bomiljø i et fellesskap med mange mennesker med forskjellige interesser, bakgrunn, alderssammensetning osv. må vi ha noen «kjøreregler» for at bomiljø og trivsel kan bli slik som vi ønsker det.

I dette heftet finner du slike «kjøreregler» og annen nyttig informasjon.

Vi håper at du tar deg tid til å bla gjennom dette heftet og at du tar godt vare på det.

Vi ønsker deg lykke til og håper at du/dere vil trives sammen med oss her på Mannsverk!

Med vennlig hilsen

styret

GENERELL INFORMASJON

1. MANNSVERK BOLIGLAG AS
Mannsverk boliglag AS omfatter 11 blokker, varmesentral og butikksenter.
En av blokkene er en 13 etasjers høyblokk, mens de øvrige er lavblokker på 4 etasjer. Høyblokken har 108 leiligheter, mens lavblokkene har tilsammen 480 leiligheter.

2. BUTIKKER OG SERVICETILBUD
I nærmiljøet finnes treningsenter, skjønnhetssalong, systue, restaurant, hudpleiesalong og ortopedisk institutt. Kommunal barnehage finnes også innenfor boliglagets område.

3. GENERALFORSAMLING
Generalforsamlingen er boliglagets øverste myndighet. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen seks måneder etter utgangen av regnskapsåret. Saker som skal behandles fremgår av vedtektene og innkalling. Aksjonærer som ønsker en spesiell sak behandlet på generalforsamlingen må senest innen utgangen av mars sende skriftlig forslag om dette til styret.
Vedtak på generalforsamlingen treffes med alminnelig flertall.
På generalforsamlingen har hver aksje (leilighet) én stemme. Aksjeeiere har rett til å møte ved fullmektig (en som er gitt fullmakt) på såvel ordinære som ekstraordinære generalforsamlinger. Fullmektigen må medbringe og fremvise fullmakten på møtet. Fullmakten må være utskrevet til den person som skal ha den og underskrevet av den aksjeeier som gir den. Ingen kan ha mer enn én fullmakt.
Det er viktig å møte på generalforsamlingene for å ta del i beslutningene.
Vedtak som fattes kan påvirke din husholdning, ved f.eks. husleieøkning, rehabilitering, vedtektsendringer o.l.

4. STYRET
Styret består av fem medlemmer hvorav ett medlem er oppnevnt av Vestbo.
Styret leder lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret sørger for at det foretaes jevnlig ettersyn av selskapets eiendommer. Det holdes normalt ett styremøte i måneden eller oftere hvis nødvendig.
Styrets sammensetning finner du i protokollen fra lagets siste generalforsamling, samt på www.mannsverk-boliglag.no. Vestbo har også oversikt over hvem som til enhver tid sitter i styret.

5. SEKRETÆR
Boliglaget har ansatt driftssekretær
Sekretæren svarer på henvendelser fra beboere og er bindeledd mellom styret og beboere/leietakere.
Henvendelser kan rettes via telefon 47 14 00 66 eller epost: info@mannsverk-boliglag.no.
Sekretæren bemanner driftskontoret som ligger i 1. etasje i høyblokken. Driftskontorets åpningstider finner du på www.mannsverk-boliglag.no.

6. FORRETNINGSFØRER
Vestbo er boliglagets forretningsfører, og utfører bl.a. regnskapsførsel, innkreving av husleie, overdragelse av leiligheter o.a.Vestbo har adresse Strandgaten 196, 5024 Bergen. Deres telefon er 55 30 96 00.

7. INFORMASJON RUNDSKRIV OG INTERN-TV
Boliglagets oppslagstavler brukes til å gi informasjon til beboerne.
Rundskriv sendes også som hovedregel direkte i posten. **Vi anbefaler at våre beboere holder seg oppdatert ved å lese oppslag/rundskriv fra boliglaget.**
Boliglaget har også egen hjemmeside: www.mannsverk-boliglag.no, og egen side på Facebook.

8. TV-TILBUD
Boliglaget er kollektivt tilknyttet Altibox fra Bergen fiber og kanaltilbudet «Borettslagspakken» er inkludert i fellesutgiftene. Drift og administrasjon av nettet utføres av Bergen fiber. Informasjon om TV-kanaler og bredbåndsoppkobling via Altibox fås ved henvendelse på tlf 55 12 72 00.

9. GARASJER/BILPLASS
Boliglaget har for utleie 132 parkeringsplasser og 48 garasjeplasser.
Søknad om parkeringsplass og garasjeplass rettes til driftskontoret enten per brev eller e-post info@mannsverk-boliglag.no

10. VEDLIKEHOLD
Boliglaget har ansvar for alt ytre vedlikehold. Beboerne har ansvar for indre vedlikehold iht. vedtektene. Graden av vedlikehold henger nøye sammen med boliglagets økonomi og prioriteringer. Ved forebyggende vedlikehold holdes utgiftene nede og eiendommenes verdier ivaretas.

Oppussing av leiligheten er søknadspliktig. Send en kort henvendelse til info@mannsverk-boligalg.no med en enkel beskrivelse av tiltakene. **Man skal varsle naboer om eventuelt støy ved oppslag på tavlen**. Avfall fra oppussing skal leveres til egnet mottak.

11. SKADER OG MANGLER
Skader og mangler på boliglagets eiendom på bl.a vinduer, altandører, dør til tørkealtan o.l. meldes straks til driftskontoret, helst per e-post.

12. FORSIKRING
Boliglaget er forsikret med en huseierforsikring i If Skadeforsikring. Huseierforsikringen omfatter alle faste installasjoner. Egenandel på NOK 10 000,- påløper ved skader på utstyr som omfattes av beboers vedlikeholdsplikt iht. vedtektene.
Beboer må selv tegne innboforsikring.

13. SIKRINGSSKAP
I lavblokkene er sikringsskap plassert i trappeoppgangen ved siden av entrédør. I høyblokken er sikringsskap plassert ute ved siden av entrédør. For hybler i høyblokken er sikringsskapet plassert i trappegangen. Arbeider på det elektriske anlegget er søknadspliktig.

14. STOPPEKRANER
Leilighetene har stoppekraner for varmt- og kaldtvann plassert under kjøkkenbenken ved vannlås.

15. VASKEMASKIN
Vaskemaskin må kobles på egen stoppekran montert foran blandebatteri.
NB! Vaskemaskin må ikke tilkobles tappetut på blandebatteri på vaskerom.

16. BAD/VASKEROM
Alle arbeider på våtrom skal utføres etter våtromsnormen i byggeforskriftene. Arbeid som involverer skjæring i gulvet eller utskifting av rør er søknadspliktig. Ved ombygging av bad/vaskerom må sluken skiftes. Boliglaget dekker kostnaden til skifting av sluk opp til 6 500,-

17. ENTREDØRER LAVBLOKKER
Ved utskifting av entrédør skal nye dører være av typen lyd- og branndør, lydklasse 35 dB eller bedre og brannklasse B - 30. Vi anbefaler dørkikkert og en låstype som er godkjent av forsikringsselskapene.
Dør skal monteres etter NBI sine forskrifter for lyd- og branndører.

18. VENTILASJON
Ventilasjon av leilighetene er basert på mekanisk og manuell ventilasjon. Ventilering skjer gjennom veggventiler og ventiler i vinduskarmer. God ventilering vil gi et godt inneklima.
I lavblokkene er ventilering av bad, vaskerom og avtrekk kjøkken basert på ventilasjon med egen vifte hvor bryter er plassert på kjøkkenet.
I høyblokken er det felles avtrekk for kjøkken, bad og vaskerom. **Det er ikke tillatt å montere vifter med egen motor tilkoblet fellesavtrekket i høyblokken.**

19. BRANNSIKRINGSUTSTYR
Iht. loven har boliglaget plassert ut en røykvarsler og et pulverapparat i hver leilighet. **Dette er boliglagets eiendom og må ikke fjernes fra leiligheten**. Kontroll av slokkeutstyret er beboers ansvar. Det anbefales at håndslokkeapparatet snus et par ganger i året for å kontrollere at ikke pulveret i apparatet er grodd fast. Trykket på pulverapparatet avleses på manometer på apparatet. Pilen skal stå i det grønne feltet. Feil på apparatet meldes til driftskontoret. Røykvarsler bør kontrolleres jevnlig ved å trykke inn testknappen. Feil på røykvarsler meldes til driftskontoret. Boliglaget vil kontrollere røykvarsleren og pulverapparatet med ca. 5 års mellomrom.

20. NAVNESKILT
Vi oppfordrer samtlige beboere å ha navneskilt på dør, postkasse og utvendig ringeapparat. Ved behov for navneskilt til postkasse og ringeapparat, ta kontakt med driftskontoret.

21. FREMLEIE (bruksoverlating)
Ved fremleie kreves godkjenning fra styret. Søknad om fremleie (bruksoverlating) skal sendes før fremleieforholdet inngås. Man søker på fastsatt skjema som fås ved henvendelse til driftskontoret eller Vestbo. Skjemaet finnes også på boliglagets hjemmeside.

22. TRAPPEOPPGANG OG INNGANGSPARTI
I trappeoppgangen, i inngangspartiet og i eventuelt kjellergang er det ikke tillatt å plassere noe. Disse fellesarealene er rømingsveier og skal være helt fri for gjenstander. Lek i oppgang er ikke tillatt.

23. SYKKEL- OG BARNEVOGNROM
I lavblokkene er det eget rom i trappegangen til oppbevaring av sykler og barnevogner. Boss, møbler og annet løsøre kan ikke oppbevares her. Sykler og barnevogner må ikke plasseres i inngangsparti, trappehals eller eventuelt kjellergang.

24. REDSKAPSROM
I lavblokkene er det utplassert spade, kost og salt som finnes i eget rom ved siden av gatedør. I Mannsverk 30-40 og Nordahl Rolfsens vei 28 A – 30 C finnes dette utstyret i rom ved siden av kjellerdør. Ingen private eiendeler kan plasseres i redskapsrommet.

25. BALKONGER
Alle balkongene i boliglaget er innglasset og skal brukes etter formålet. Det må påregnes svingninger i klimaet ved at temperatur, fuktnivå og lignende varierer tilsvarende utvendig forhold. Som følge av åpne skyvefelter på andre balkonger kan det forekomme fritt vann inne på gulv/himlinger. Grilling med elektrisk grill eller gassgrill er tillatt på balkongene.Vinduene kan åpnes og vendes slik at utsiden kan vaskes fra balkongen. Til dette brukes en liten vinkelnøkkel. Ta kontakt med driftskontoret ved behov for ny nøkkel.
Tøy må ikke luftes, tørkes eller ristes over altankanten eller i vinduene.

26. FELLESLOKALE
Boliglaget har eget velferdslokale til utleie i 1. etasje i høyblokken.
Utleie av lokalet avtales med driftskontoret.

27. VELFERD- OG PENSJONISTAKTIVITETER
Boliglaget har egen velferdskomité.
I boliglaget er det aktiviteter for pensjonister med jevnlige samlinger. Ungdomsklubben samles hver torsdag.
Dartklubb for voksne har samling hver fredag.
Samlingene finner sted i boliglagets felleslokaler i høyblokken.

ORDENSREGLER

Ordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal - og har til hensikt å fremme miljø og trivsel i boliglaget. Andelseier er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Bestemmelsene i ordensreglene er en del av leiekontrakten.

Alminnelige ordensregler:

Leiligheten må ikke brukes slik at andre sjeneres.
Parkering av biler og andre kjøretøyer skjer iht. gjeldende regler og oppsatte skilt.
Dører til inngang og kjeller skal holdes låst i samsvar med ordensreglene.

Felles ansvar:

Gatedørene låses kl. 18.00.
Lys utenfor gatedør skal være på om natten.
Det er ikke tillatt å kaste ut mat til fugler og dyr i boområdet.

Leiligheten og boområdet

Vi ønsker et godt og rolig bomiljø. Derfor skal uro i leiligheten og boområdet for øvrig unngås fra kl. 22.00 – 06.00. Musikkøvelser, banking og boring kan skje i tidsrommet kl 08.00 – 20.00 mandag til fredag og lørdag kl. 12.00-16.00. Banking på radiator er helt forbudt. **Beboere som pusser opp må varsle naboer om tidspunkt for støy på felles tavle.**

Fremaltan

Altanen er en fin trivselsfaktor for leilighetene. Derfor det ikke tillatt å lufte, riste, banke klær, matter, sengetøy etc. utfra altanen. Beboerne i første etasje kan disponere et areal på inntil 2,5 meter ut fra fasaden der terrenget gjør dette mulig. Området skal da holdes ryddig av aksjonæren og eventuel beplantning skal ikke overstige en høyde på 1 meter. For en enhetlig utførelse tillates kun oppføring av treplatting og levegger og da kun i henhold til egne regler for treplatting og levegger. Man må søke styret før man setter opp treplatting eller levegger. De som har platting er selv ansvarlig for å vedlikeholde denne.

Tørkealtan

Beboere med felles tørkealtan har seks tørkesnorer til eget bruk eller gjør avtale seg imellom om annen bruk. Tørkealtan skal ikke benyttes som bod.

Dyrehold

Det er kun tillatt å anskaffe hund når alle de andre beboerne i din oppgang/etasje og styret i boliglaget har gitt sitt samtykke (jf. egne regler for hundehold).

Boss/Søppel

I bosshusene må det holdes god orden. Avfall plasseres i bosscontainerene. Kun avfall som går opp i container er tillatt plassert i bosshus. BIRs plastsekker for plasresirkulering fås i de fleste dagligvarebutikker og kan plasseres i bosshusene på samme tømmedag som papir.
Papir, glass og metall leveres til egen miljøstasjon for tiden plassert ved krysset Mannsverk - Nattlandsveien.

Renhold/Skader etc.

Renhold av fellesarealer utføres av ekstern leverandør. Snømåking og strøing utføres av boliglaget. Beboerne har likevel et ansvar for ev. rengjøring, måking og strøing i tillegg til det som blir utført.
Beboerne plikter å melde fra om skader på felles anlegg, f.eks lyspærer som er utbrent.

WC og avløp

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, kun toalettpapir. Ved ombygging av bad/vaskerom, må sluken skiftes. Boliglaget dekker opp til 6 500,- av kostnaden ved skifting av sluk mot fremlegging av original og spesifisert regning fra aurorisert rørlegger.

Sykkel- og barnevognrom

Leieboere som benytter sykkel- og barnevognsrom må sørge for å holde dette rent. Ved plassmangel skal barnevogner prioriteres.

Meldinger og henvendelser

Boliglaget gir informasjon til beboerne gjennom rundskriv/oppslag .
Alle klager vedrørende ordensregler skal skje per brev eller e-post til info@mannsverk-boliglag.no.
Meldinger om skader o.l som boliglaget plikter å ta seg av må gis skriftlig til driftskontoret.

Leiekontrakten

Det vises for øvrig til leiekontrakten/vedtektene som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar. Det vises særlig til kontraktens bestemmelser om husleieinnbetaling og indre vedlikehold av leiligheten.

Ved fremleie (bruksoverlating) må søknad sendes til styret i boliglaget for godkjenning. Skjema for fremleie kan fås ved henvendelse til vårt driftskontor. Skjema for bruksoverlating finnes også på Vestbo sine hjemmesider www.vestbo.no.

REGLER FOR HUNDEHOLD I MANNSVERK BOLIGLAG A/S

Vedtatt på generalforsamling 11. juni 1996, sist endret generalforsamling 6. juni 2013.

1. Hundehold i boliglaget er kun tillatt med styrets tillatelse i følgende tilfeller.

a. Under spesielle forhold, f.eks. førerhund e.l..

b. Dersom samtlige beboere i en oppgang har gitt skriftlig samtykke til styret.

c. Beboere med fremleie kan også søke om tillatelse om hundehold.

2. Husdyret skal registreres med rase, alder, kjønn og anskaffelsesdato. Disse data oversendes styret.

3. Det er båndtvang, jevnfør gjeldende regler for båndtvang.

4. Dersom hunden etterlater seg ekskrementer, er eieren ansvarlig for at dette fjernes omgående

5. Hunden skal ikke være til sjenanse eller ulempe f.eks. ved langvarig bjeffing, uling, krafsing o.l. for naboene.

6. Maksimum antall hunder p.r. leilighet er en. Styret har adgang til å dispensere ved særskilte behov.

7. Dersom hundehold for andre skal vare utover 7 dager, må styrets tillatelse innhentes på forhånd.

8. Tidligere hundeeiere får ikke automatisk godkjennelse ved anskaffelse av ny hund.

9. Brudd på reglene om hundehold kan bl.a. føre til at:

a. Tillatelsen til å ha hund trekkes tilbake.
b. Oppsigelse av leieforholdet som følge av brudd på regler for hundehold.

REGLER FOR KATTEHOLD I MANNSVERK BOLIGLAG A/S

Vedtatt på generalforsamling 6. juni 2013.

1. Der er krav til ID-merking og kastrering av katter, begge kjønn.

Vedtekter

for Mannsverk Boliglag AS org nr 930642983

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 8.juni 1957, sist endret den 6. juni 2007 og 9. juni 2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Mannsverk Boliglag AS er et boligaksjeselskap som har til formål å forestå drift, og skaffe aksjonærene bolig ved å erverve, forestå oppføring av boligbygg og gi bruksrett til egen bolig i slike bygg til aksjonærene.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når det skal brukes til felles formål for aksjonærene, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet

1-2 Forretningskontor og forretningsførsel

(1) Boliglaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Boliglaget skal ha forretningsfører.

2. Aksjekapital og aksjonærer

2-1 Aksjekapital

(1) Selskapets aksjekapital er kr. 100.548,- fordelt på 588 aksjer
a kr. 171,- fullt innbetalt og pålydende på navn.

Aksjene kan bare pantsettes sammen med partialobligasjonen som er knyttet til en bestemt bolig i eiendommen.

(2) Bare andelseiere i Vestlandske Boligbyggelag og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjonærer i boliglaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en aksje.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av aksjene i boliglaget i samsvar med burettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Aksjonærene skal få utlevert et eksemplar av boliglagets vedtekter.

2-2 Sameie i aksje

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksje.

(2) Dersom flere eier en aksje sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overføring av aksje og godkjenning av ny aksjonær

(1) En aksjonær har rett til å overdra sin aksje, men erververen må godkjennes av boliglaget for at ervervet skal bli gyldig overfor boliglaget.

(2) Boliglaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter boliglaget å godkjenne erververen som aksjonær, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til boliglaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen.

(5) Den forrige aksjonæren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny aksjonær er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny aksjonær har rett til å erverve aksjen.

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver aksje gir enerett til å bruke en bolig i boliglaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Aksjonæren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjonæren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjonærer.

(4) En aksjonær kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating
(1) Aksjonæren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjonærene overlate bruken av hele boligen dersom:
- aksjonæren selv eller aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjonærene kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjonæren er en juridisk person
- aksjonæren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjonær.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Aksjonær som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjonærens plikter overfor boliglaget.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjonærenes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjonær skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Aksjonærer som eier leilighet med terrasse og levegger er ansvarlig for å holde disse vedlike etter regler fastsatt av styret, og eventuelt gjøre utskiftinger ved behov. Der to leiligheter deler levegg, plikter man å vedlikeholde denne i fellesskap.

(3) Aksjonæren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til boliglagets felles-/hovedledning. Aksjonær skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Aksjonæren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager aksjonæren skade i boligen som boliglaget er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjonæren straks å sende melding til boliglaget.

(7) Boliglaget og andre aksjonærer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjonæren ikke oppfyller pliktene sine, jf boliglagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Boliglaget har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs til kontroll med at vedlikeholdsplikten er oppfylt.

4-2 Boliglagets vedlikeholdsplikt
(1) Boliglaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjonærene. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjonær.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal boliglaget holde ved like. Boliglaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjonæren.

(3) Boliglagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Aksjonæren skal gi adgang til boligen slik at boliglaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjonæren eller annen bruker av boligen.

(5) Aksjonær kan kreve erstatning for tap som følge av at boliglaget ikke oppfyller pliktene sine, jf boliglagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Aksjonærs brudd på sine forpliktelser overfor boliglaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en aksjonær til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan boliglaget pålegge vedkommende å selge aksjen, jf boliglagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve aksjen solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører aksjonærens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjonærens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjonærer eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Boliglaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjonæren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Boliglagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i aksjen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Boliglaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Forretningsføreren har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når minst 3 styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene. Vedtaket må være enstemmig når bare 3 styremedlemmer er til stede.

7-4 Representasjon og fullmakt
Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i boliglaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to aksjonærer som til sammen har minst en tiendedel av aksjekapitalen, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Ordinær og ekstraordinær generalforsamling skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst en uke.

(2) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen. Saker som en aksjonær ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det i henhold til aksjeloven §5-11.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Årsoppgjøret og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Valg av delegater til Vestbos generalforsamling
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksjonær har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjonær kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en aksjonær. For en aksje med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen, med mindre alle aksjeeiere samtykker.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Står stemmetallet likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter burettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse aksjonærer eller andre en urimelig fordel til skade for andre aksjonærer eller laget.

10. Andre komiteer

Generalforsamlingen oppnevner valgkomite som består av 3 medlemmer.
Styret har rett til å oppnevne ett av medlemmene.Valget skjer for 2 år om gangen.
Valgkomiteen velger selv sin leder.

Andre komiteer kan nedsettes av generalforsamlingen for å løse bestemte oppgaver etter at styrets uttalelse er innhentet.

Styret har rett til innsyn i disse komiteer sin virksomhet.
Beretningen om komiteens virksomhet avgis til generalforsamlingen.

11. Vedtektsendringer og forholdet til burettsloven og aksjeloven

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i boliglagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen og krever tilslutning fra minst to tredeler så vel av de avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

11-2 Forholdet til burettsloven og aksjeloven
Selskapet skal ikke ha daglig leder og skal ikke registreres i et verdipapirregister.

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om burettslag av 06.06.2003 nr 39, §§1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i §13-5 og lov om aksjeselskaper av 13.juni 1997 nr 44.

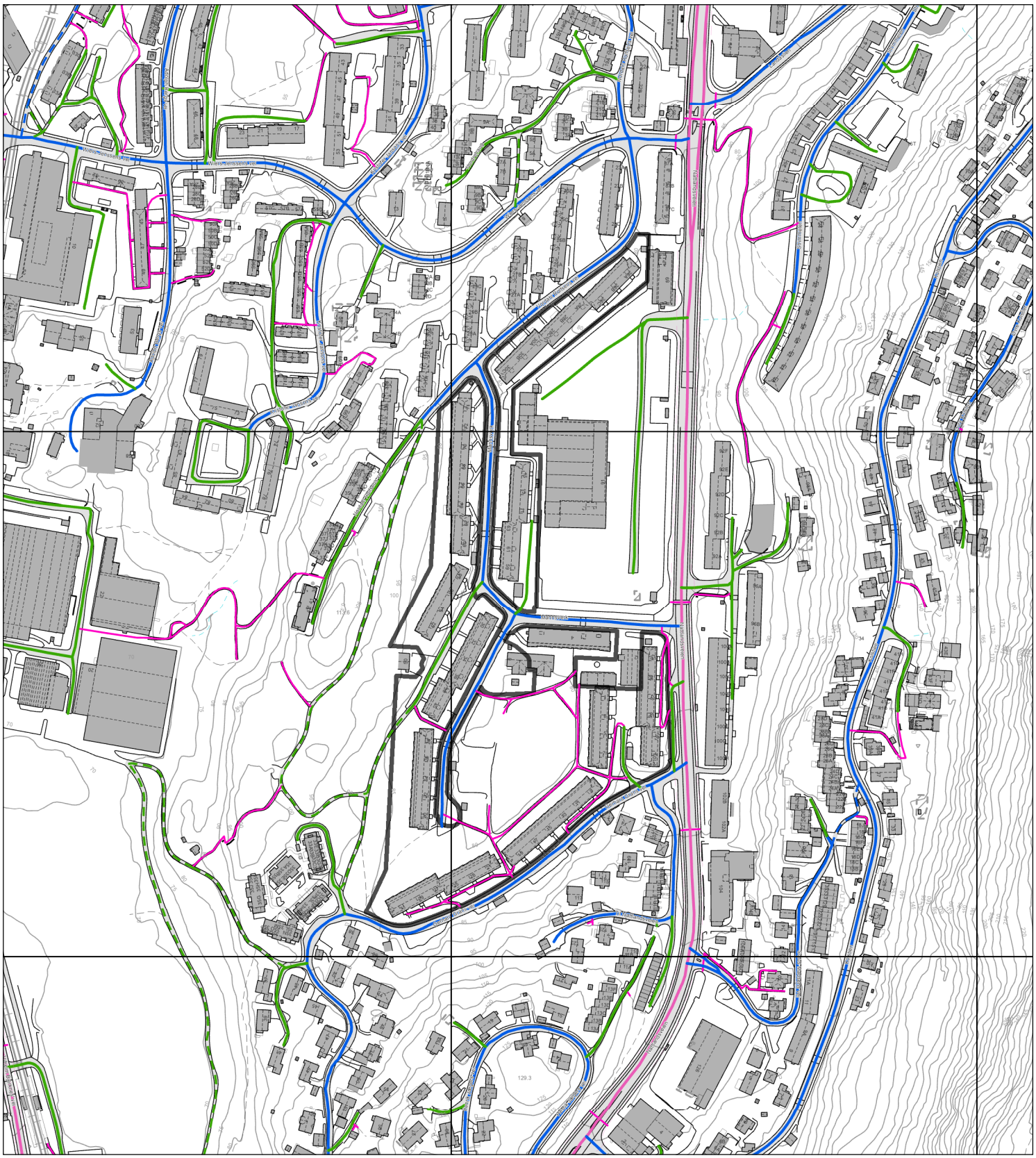
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:4000
Dato: 30.09.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/797/0/0
Adresse: Mannsverk 30, 5094 BERGEN

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

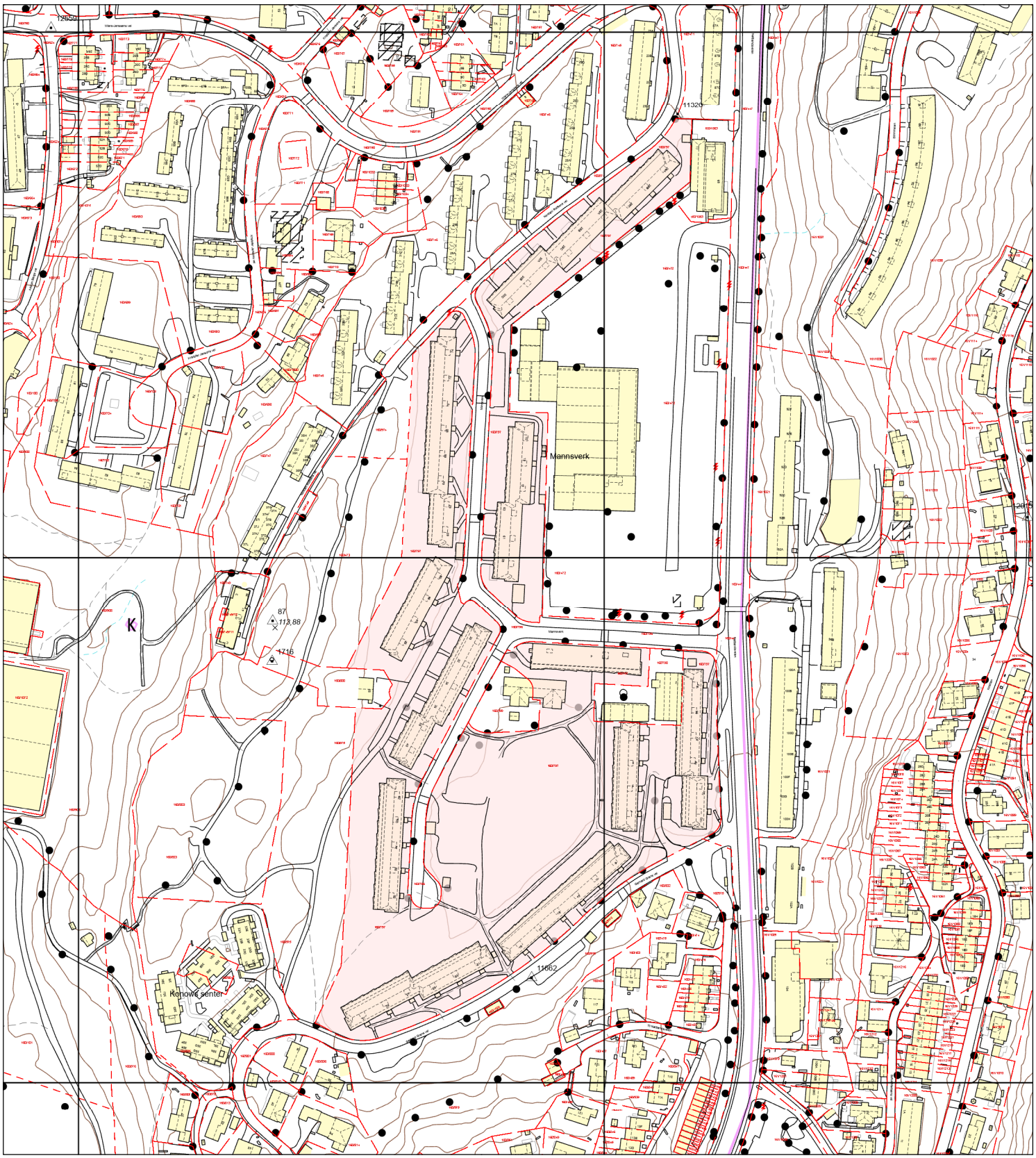
Basiskart

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 30.09.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/797/0/0
Adresse: Mannsverk 30, 5094 BERGEN m.fl.

Kartet er produsert i en målestokk som ikke viser viktige detaljer. Ordren vil innen få arbeidsdager bli oppdatert med et mer detaljert kart.



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

enova

Energiattest



Adresse **Mannsverk 26, 5094 BERGEN**	
Dato for energimerking **10.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-348641**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139749677**
Gårdsnummer **160**	Bruksnummer **797**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



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 **1959**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **93,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **74,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **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 **113,10**

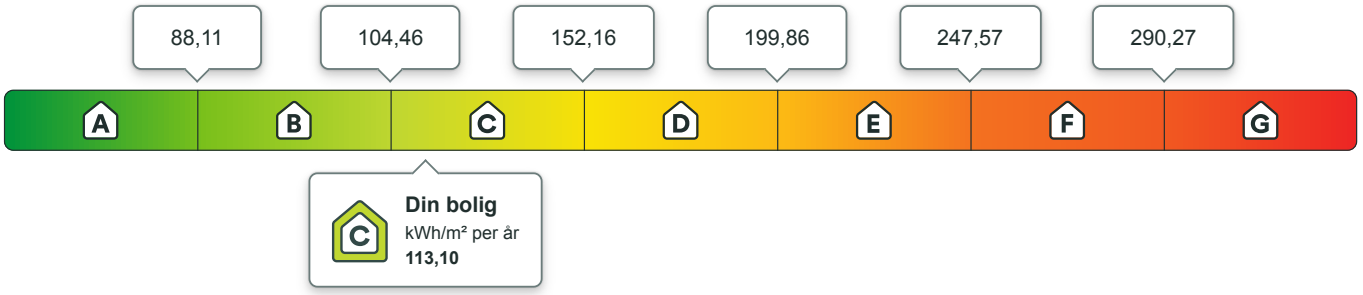
Mannsverk 26, 5094 BERGEN

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
14 749,67	**109,89**

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

Mannsverk 26, 5094 BERGEN

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 **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Mannsverk 26, 5094 BERGEN

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 2: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 3: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 4: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 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: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: 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.

Tiltak 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 25: 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.

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.