Haugeveien 13A

Nabolaget Nordnes - vurdert av 221 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Studenter**
- **Familier med barn**

Offentlig transport

Nordnes skole Linje 11, 86	2 min 0.1 km
Byparken Linje 1, 2	15 min 1.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	22 min 1.8 km
Bergen Flesland	24 min

Skoler

Nordnes skole (1-7 kl.) 248 elever, 19 klasser	3 min 0.2 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 172 elever, 14 klasser	18 min 1.5 km
St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	20 min 1.6 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-1... 270 elever, 18 klasser	24 min 1.9 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	12 min 4.4 km
Danielsen Intensivgymnas	20 min
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	20 min 1.6 km

Ladepunkt for el-bil

Fagskulen Vestland. Nordnes Ber...	3 min
Tollbodallmenningen	3 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

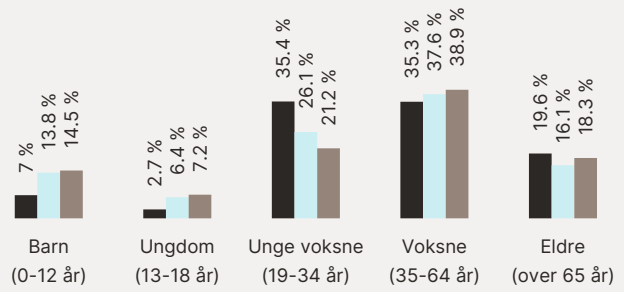
Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordnes	2 558	1 862
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nordnes Oppveksttun Avd barnehag... 39 barn	3 min 0.2 km
Nykirken barnehage (0-5 år) 44 barn	3 min 0.3 km
Haugeveien barnehage (0-5 år) 60 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Tollboden Post i butikk	2 min 0.2 km
Kiwi Strandgaten Bergen	3 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Gående
2. Egen bil

Støynivået
Lite støynivå 79/100

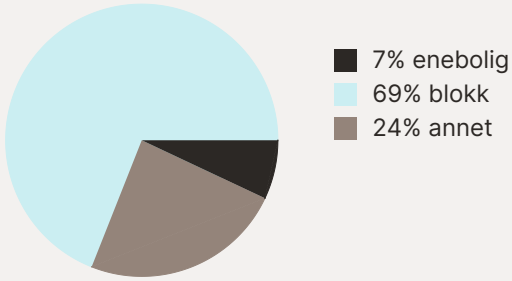
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 78/100

Trafikk
Lite trafikk 78/100

Sport

Nordnesveien balløkke Ballspill	1 min 0.1 km
Nordnes skole Aktivitetshall	2 min 0.2 km
EVO Nordnes	4 min
MOVA Nordnes	9 min

Boligmasse



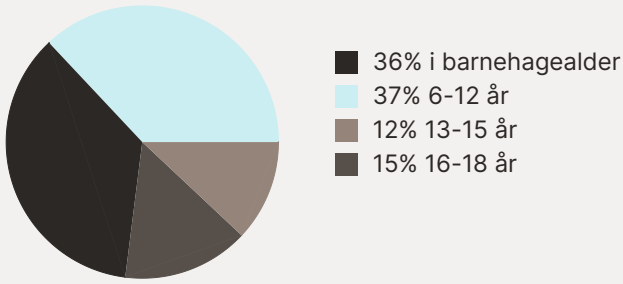
«Sentrumsnært, men rolig og koselig.»

Sitat fra en lokalkjent

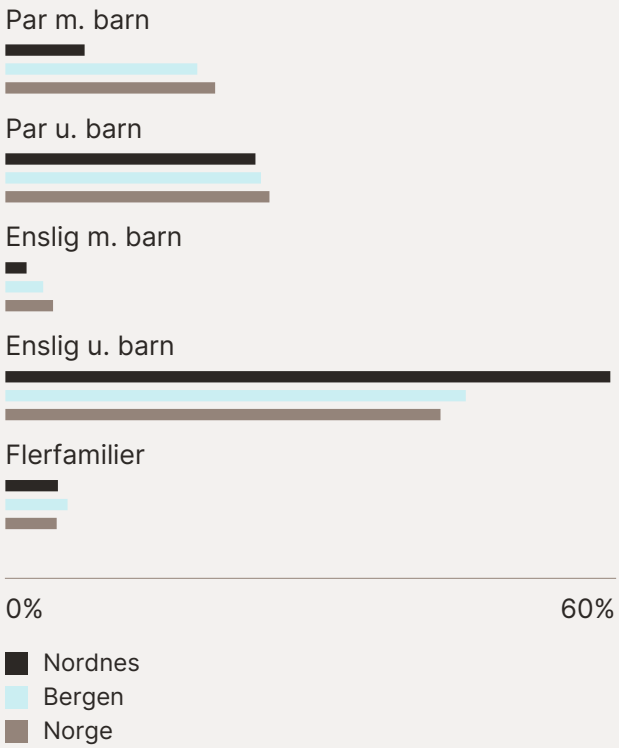
Varer/Tjenester

Sundt	14 min
Apotek 1 Svanen Bergen	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



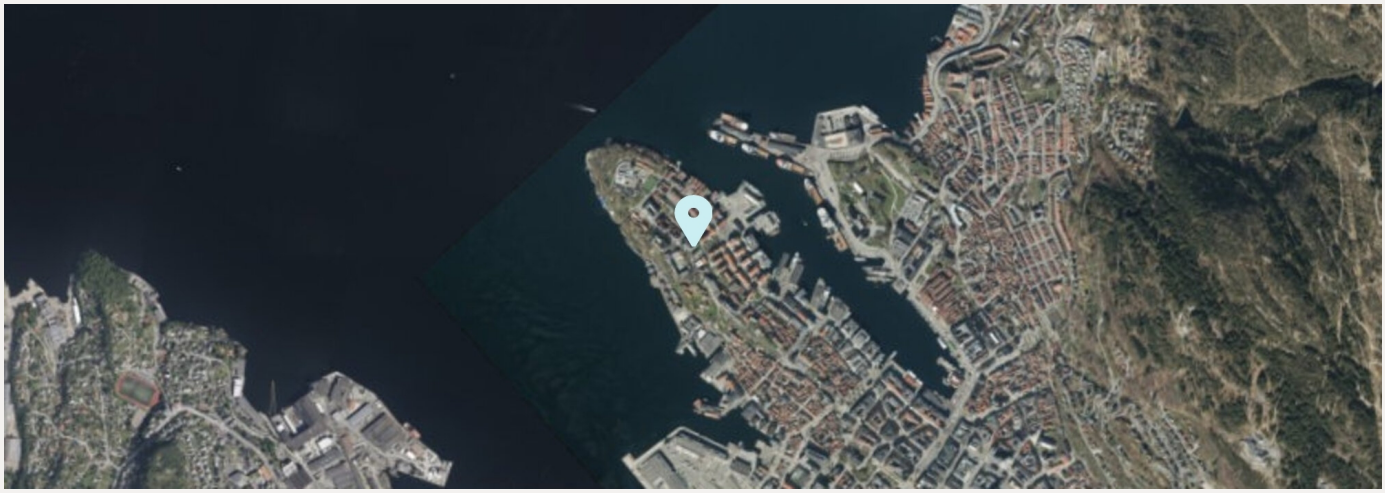
Familiesammensetning

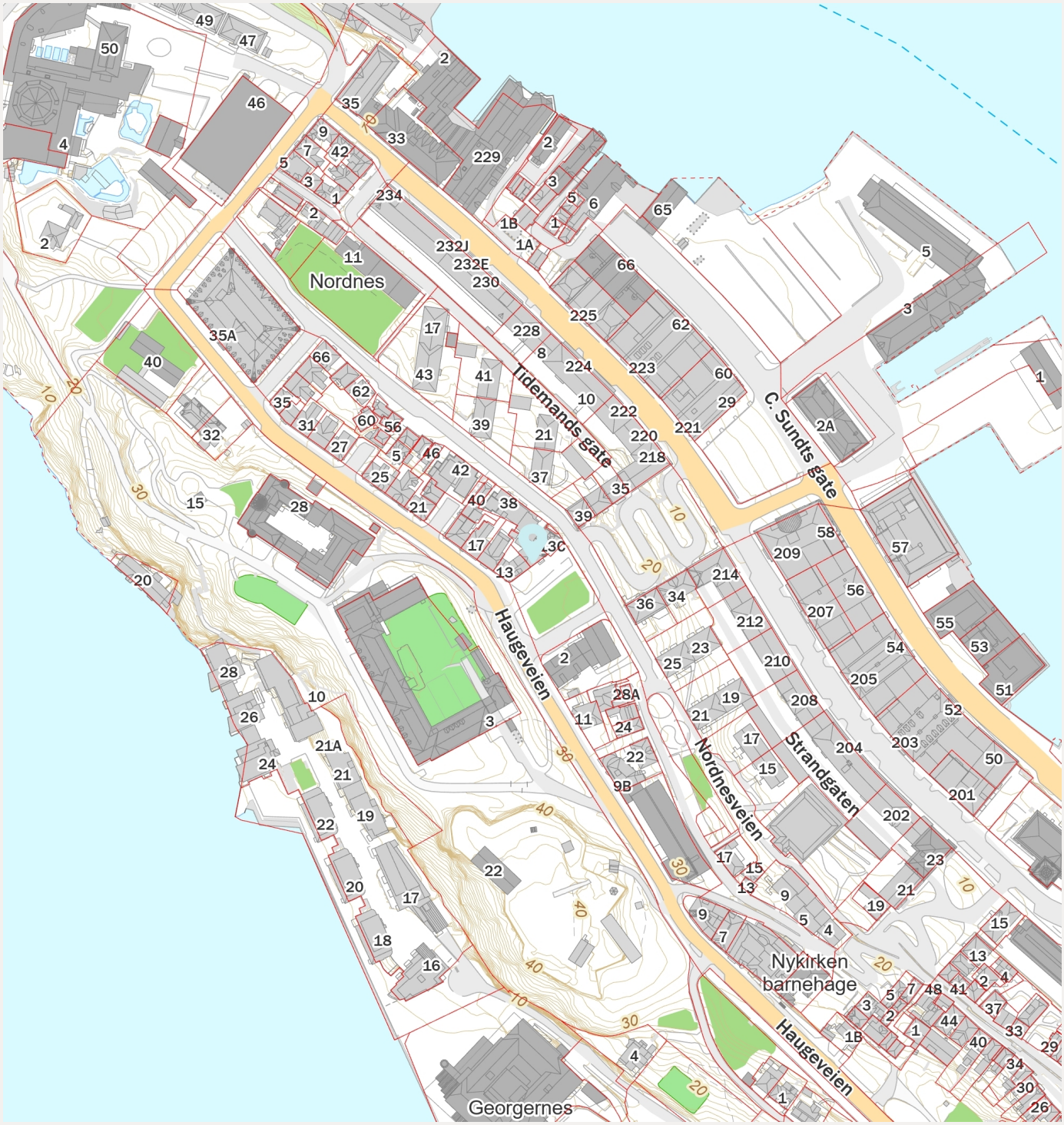


Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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

Egenerklæring

Haugeveien 13A, 5005 BERGEN

18 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Haugeveien 13A	Haugeveien 13A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2015

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.

Bodde i leiligheten fra jeg kjøpte den høsten 2015 til høsten 2020. Leide ut leiligheten etter dette.
Leiligheten har vært ubebodd siden august 2023 pga vannlekkasje.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Eilertsen, Lise Charlotte

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

Beskriv feilen og omfanget

2020 - vannlekkasje i hele leiligheten. Badet ble revet og bygget opp igjen. Arbeid utført av Recover på oppdrag av Gjensidige. Se rapport.
2022 - stopp i avløp førte til tilbakeslag av gråvann fra sluket i dusjen. Rørfornying ble utført. Se rapport.
2023 - vannlekkasje i leiligheten. Badet er revet og begynt på oppbygging av Recover på oppdrag av Gjensidige. Se rapport.

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**

2023

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

2020 - Badet er totaltrenovert av Recover. 2023 - Badet er revet og begynt oppbygging av Recover. Se rapport

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Recover

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

To vannlekkasjer (2020 og 2023) og et tilbakeslag (2022).
Det er fortsatt målt for høye målinger av fukt i gulvet (betongen). Ukjent årsak. Se rapporter.

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2022

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Maling av fasade på fremsiden av huset. Utført av Trond Torgersen. Sameie har oversikt over hva som er gjort.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Malemester Torgersen

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2026

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

I terrassedøren er det et knust glass som skal skiftes før overtakelse.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fasade og Bygg Service AS

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vannlekkasje i kjellerleilighet i 2020 og 2023. Tilbakeslag i kjellerleilighet i 2022. Se rapporter.

6 **Har leiligheten 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**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Både ved vannlekkasje i 2020 og tilbakeslag i 2022 ble det elektriske anlegget sjekket og utbedret.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Recover

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tilbakeslag i 2022. Stopp i avløpsrør fra private rør til offentlig vei. Se rapport.

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**

2022

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Rørfornying fra Sameie Haugeveien 13B til offentlig vei. Sameie har oversikt over hva som er gjort.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Norva24 Bergen rørinspeksjon

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

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 leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har tidligere opplevd rotter i nærområdet, ca 10 år siden. Sameie forebygger med Rentokil.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det er tatt noen prøver inni veggene i leiligheten som gav utslag på mugg/sopp. Det er sopp/mugg på sarnafilduken leiligheten er omgitt av. Dette er ikke sopp/mugg som er skadelig for mennesker. Megler har rapport.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ 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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Sameie har blitt gjort kjent med nylig at de har et krav på seg om utbedring av årsak til fuktproblem i kjellerleiligheten (altså min leilighet). Megler har mer informasjon.

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?

Utbedring av årsak til fuktproblematikken i kjellerleiligheten. Kostnaden er estimert til rundt 500 000. Megler har mer informasjon.

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 51401273

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Lise Charlotte Eilertsen	**2026-03-18**

Identification

Lise Charlotte Eilertsen

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Lise Charlotte Eilertsen	18/03-2026 23:24:33	BankID OIDC High

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Haugeveien 13 A
5005 Bergen

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Mats Hansen
Dato: 18/03/2026

Rotthaugsgaten 1 C
Bergen 5033
45392791
mats@takstmannmh.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:165, Bnr: 456
Hjemmelshaver:	Lise Charlotte Eilertsen
Seksjonsnummer:	1
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1900
Tomt:	148 m²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Lise Charlotte Eilertsen
Befaringsdato:	16.03.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Bygningsmassen opptar store deler av eiendommen, felles uteområde ved inngangspartiet.

OM BYGGEMETODEN:
Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av naturstein, murt i betong. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i murkonstruksjoner, utvendig er veggene overflatebehandlet med murpuss og maling. Vinduer med isolerglass i pvc- og trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som valmtakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med skiferstein og Decra-panner. Taket er ikke besiktiget.

Grunnmur og drenering:
Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.
Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:
Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.
Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.
Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.
Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:
Informasjon om sameiet:
Styretsleder: Vibeke Olsen Gjertsen
Kontaktperson: Vibeke Olsen Gjertsen

Beliggenhet:
Leiligheten ligger sentralt til på Nordnes, beliggende med gangavstand til Nordnesparken, Nordneshallen, Nordnesbadet, Verftet og Akvariet. Området har en kombinasjon av eldre bygårds- og trehusbebyggelse. Fra leiligheten er det gangavstand til handlegaten Gågaten med kaffebarer, butikker og restauranter, cirka 10 minutters gange til Fisketorget og Bergen Sentrum, foruten dette er det kort vei til nærbutikkene Bunnpris og Kiwi. I området ligger det flere barnehager- og ulike skoletilbud. Like i nærheten har man også bussholdeplass.

Nøkkelopplysninger:
Organisasjonsnummer: 929 460 111
Navn/foretaksnavn: SAMEIET HAUGEVEIEN 13B
Organisasjonsform: Eierseksjoner
Registrert i Enhetsregisteret: 17.08.2022
Stiftelsesdato: 01.09.2006

Takstobjektet:
2-Roms selveierleilighet.
Fra stuen er det utgang til egen overbygget uteplass på cirka 10m².

Oppvarming: Varmekabler i gulvene (utenom i boden), ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i boden og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:
Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Betong og fliser / stedvis demonterte overflater.

Vegger: Malte flater / stedvis demonterte overflater.

Tak: Malte flater.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Vinduene er fra 2006.
- Rør-i-rørsystem fra 2006.
- Varmtvannsberederen er fra 2015.
- Nye grunnvannspumper fra 2024.

FELLESKOSTNADER:

-

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Underetasje	44	0	0	0
SUM BYGNING	44	0	0	0
SUM BRA	44			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Gang(6m²), bad(3,5m²), soverom(13,7m²), stue og kjøkken(17m²), bod(2m²).

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

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

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Hjemmelshaver

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

18/03/2026



Mats Hansen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknad/vurdering av avvik:
Det er usikkerhet rundt hvorvidt kjøkkenet må demonteres/remonteres i forbindelse med oppgradering av leiligheten. Årsak til fuktproblematikken er ikke fullstendig avdekket og forholdet øker risikoen for at kjøkkenet må demonteres.

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

Merknader:

3. Andre Rom

TG 3 3.1 Andre rom

Under befaringsdagen var flere av gulvene fjernet revet.
Veggflatene er stedvis helt eller delvis fjernet/demontert.
Overflatene på våtrommet er fjernet.

I leiligheten har det over en lengre periode pågått omfattende arbeider i forbindelse med fuktproblematikk i leiligheten (gjeldende i alle rom). Fuktproblematikken har i følge eier oppstått i flere omganger (etter tidligere utbedringer viser det seg og være et gjentagende problem). I sist skadeperiode ble overflatene helt eller delvis fjernet og det er foretatt større undersøkelser og utbedringer for å utbedre fuktproblematikken før gulv og veggflater kan lukkes. Eier opplyser at forhold med fuktproblematikk fremdeles ikke er løst og leiligheten kan derfor ikke tilbakeføres til normal stand.

Slik leiligheten fremstod på befaringsdagen må det påregnes større renoveringsarbeider før leiligheten kan benyttes (arbeidene vil være å betrakte som større i omfang og kostnad). For utbedring må det gjøres ytterligere undersøkelser og tiltak for å sikre leiligheten mot fukt, videre må leiligheten settes i stand innvendig.

Det må blant annet legges nye gulver, monteres veggflater og stenderverk må skiftes ut, våtrommet må oppgraderes. Ny eier påtar seg følgelig en vesentlig kostnad for å få utbedret leiligheten. Ny eier må i tillegg utbedret forholdene som skaper fukt i leiligheten.

Det foreligger flere skaderapporter, disse inneholder detaljert informasjon om avdekkete forhold. Rapportene må innhentes.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Vinduene er fra fra 2006.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2006.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknad/vurdering av avvik:
En av glassrutene på altandøren er knust, eier opplyser at ruten skal skiftes. For utbedring må ruten skiftes ut.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn halve forventet brukstid nærmer seg oppbrukt på vannforsyningsrørene. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn.

Det er manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet.

Det er manglende sprutdeksel i fordelerskapet. Det skal alltid monteres sprutdeksel i fordelerskap med unntak ved plassering i himling, dette for å forhindre vannsprut fra innsiden ved eventuell lekkasje.

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2015

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert i boden.

Merknad/vurdering av avvik:
Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 1 6.3 Ventilasjon

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

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

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i boden og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

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

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

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

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

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

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

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

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:

2.1 Kjøkken Kjøkken

Det er usikkerhet rundt hvorvidt kjøkkenet må demonteres/remonteres i forbindelse med oppgradering av leiligheten. Årsak til fuktproblematikken er ikke fullstendig avdekket og forholdet øker risikoen for at kjøkkenet må demonteres.

4.1 Vinduer og ytterdører

En av glassrutene på altandøren er knust, eier opplyser at ruten skal skiftes. For utbedring må ruten skiftes ut.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Mer enn halve forventet brukstid nærmer seg oppbrukt på vannforsyningsrørene. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn.

Det er manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet.

Det er manglende sprutdeksel i fordelerskapet. Det skal alltid monteres sprutdeksel i fordelerskap med unntak ved plassering i himling, dette for å forhindre vannsprut fra innsiden ved eventuell lekkasje.

6.2 Varmtvannsbereder

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.

Takstmannens vurdering ved TG3:

3.1 Andre rom

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Under befaringsdagen var flere av gulvene fjernet revet.
Veggflatene er stedvis helt eller delvis fjernet/demontert.
Overflatene på våtrommet er fjernet.

I leiligheten har det over en lengre periode pågått omfattende arbeider i forbindelse med fuktproblematikk i leiligheten (gjeldende i alle rom). Fuktproblematikken har i følge eier oppstått i flere omganger (etter tidligere utbedringer viser det seg og være et gjentagende problem). I sist skadeperiode ble overflatene helt eller delvis fjernet og det er foretatt større undersøkelser og utbedringer for å utbedre fuktproblematikken før gulv og veggflater kan lukkes. Eier opplyser at forhold med fuktproblematikk fremdeles ikke er løst og leiligheten kan derfor ikke tilbakeføres til normal stand.

Slik leiligheten fremstod på befaringsdagen må det påregnes større renoveringsarbeider før leiligheten kan benyttes (arbeidene vil være å betrakte som større i omfang og kostnad). For utbedring må det gjøres ytterligere undersøkelser og tiltak for å sikre leiligheten mot fukt, videre må leiligheten settes i stand innvendig.

Det må blant annet legges nye gulver, monteres veggflater og stenderverk må skiftes ut, våtrommet må oppgraderes. Ny eier påtar seg følgelig en vesentlig kostnad for å få utbedret leiligheten. Ny eier må i tillegg utbedret forholdene som skaper fukt i leiligheten.

Det foreligger flere skaderapporter, disse inneholder detaljert informasjon om avdekkete forhold. Rapportene må innhentes.
Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

Sameiet Haugeveien 13B
c/o Vibeke Olsen Gjertsen
Haugeveien 13B
5005 BERGEN

Oslo, 16. mars 2026

*** BREVET ER BÅDE SENDT PER POST OG E-POST TIL vog-68@hotmail.com ***

Saksnummer: 2024A 268600 AA IG

KRAV OM UTBEDRING - HAUGEVEIEN 13A – GNR/BNR/SNR 165/456/1

Undertegnede bistår seksjonseier av Haugeveien 13A – snr. 1 – Charlotte Eilertsen. Eilertsen har tatt kontakt grunnet vannskade i hennes seksjon. Det antas at sameiet er godt kjent med saken. For ordens skyld gjentas imidlertid deler av sakens historikk:

Eilertsen sin leilighet ble oppført i 2005/2006 i forbindelse med at eiendommen ble seksjonert. Det oppstod en skade med en grunnvannspumpe i 2020 der Recover bistod med tørking i en periode på 8 måneder og det ble installert ny pumpe. Videre er det registrert en skade med tilbakeslag i 2022. Den siste skaden oppstod i august/september 2023. Det foreligger to takstrapporter som beskriver skaden; rapport av 04.09.2023 utarbeidet av Recover AS, og rapport av 13.09.2023 utarbeidet av Bjørsvik Takst & Eiendom AS.

Begge rapportene pekte på manglende kapasitet ved grunnvannspumpen som en *mulig* årsak. Begge rapportene tar imidlertid forbehold om at skadeårsak ikke er kjent. Videre følger det av begge rapportene at det under betongen er lagt en radonduk og dampsperre, og at det er stor sannsynlighet for at vann bli liggende i dette sjiktet. Det hitsettes fra Recover sin rapport:

> *«Under betongen finner vi en radon duk, og den antar undertegnende fungere som ett basseng og det ligger da konstant fuktighet under betongen noe som gjør at vannstanden lett kan øke.»*

I Recover sin rapport fremgår det videre:

> *«Her bør det taes en grundig vurdering og det er anbefalt å få pigge opp betongen slik at det da er mulig å gjøre en større utbedring av grunnen.»*

I e-post fra Recover av 11.11.2024 heter det:

> *«Det vil alltid ligge grunnvann under dekket, men problemer her er at grunnvannet trolig ligger oppå sarnafil duken, noe som tyder på at vannet finner veien inn.*
> *(…)*

Som jeg har nevnt, vil det alltid være en god del grunnvann i dette området, men når vannet ligger oppå dukken som ligger i grunn, er det veldig vanskelig å finne en god løsning rundt dette.»

Slik pigging og nærmere undersøkelser ble imidlertid aldri gjennomført. Det ble igangsatt tørking av så vel kjellerboder som Eilertsen sin leilighet. Videre er problematikken rundt pumpene utbedret ved en dypere brønn og to nye pumper.

Resultatet av dette var – for kjellerbodenes vedkommende – tilfredsstillende og det er opplyst at bodene ble tørre nok til å bli gjenoppbygget. For Eilertsen sin seksjon har imidlertid den valgte løsning ikke vært tilfredsstillende overhode. Recover har over lang tid forsøkt å få leiligheten tørr nok til at det er forsvarlig å gjenoppbygge den. Dette har de imidlertid ikke lykkes med. Det vises til e-post fra Recover til Eilersten av 15.09.2025 der det fremgår:

«Vi ser dessverre at vi fortsatt ikke klarer å få området tørt, og slik situasjonen er nå, tviler jeg på at vi vil oppnå godkjente målinger.

Jeg ønsker derfor å avslutte denne saken. Vi har virkelig gjort alt vi kan for å få dette tørt på deres vegne, og jeg beklager at vi ikke har lykkes med å komme i mål.»

Konklusjonen til Recover var i september 2025 at denne leiligheten ikke burde tilbakeføres og Recover ikke kunne gå god for å gjenoppbygge leiligheten da en ikke kunne oppnå tilstrekkelig tørking.

Tilsvarende fremgikk av siste e-post fra Recover av 28.01.2026 der det heter:

«Jeg ser kapasitet er en ting men jeg ønsker ikke å tilbakeføre når vi har hatt så mye problemer med tørken. Vanskelig å gå god for dette når en ikke er sikker på vanninntrengningen i fremtiden heller.»

Endelig fremgår det av e-post av 01.12.2025 fra Trengereid hos Recover at:

«6. Denne saken er krevende for alle involverte. Etter min vurdering kan ikke du stå ansvarlig for vanninntrengningen eller de tilhørende kostnadene. Dette er noe sameiet må avklare og håndtere. Som et eksempel: Hvis det hadde kommet vann inn via yttertaket, ville man neppe forventet at kun øverste beboer skulle bære kostnaden.»

E-postene vedlegges som

Bilag 1 E-post korrespondanse med Recover

På tross av overnevnte er det opplyst av Eilertsen at sameiet bestrider ytterligere ansvar i saken. Dette kan ikke aksepteres.

Eiendommen Haugeveien 13 A og B er seksjonert. Dette innebærer at forholdet mellom partene som seksjonseiere, samt forholdet mellom hver enkelt seksjon og sameiet som sådan reguleres av eierseksjonsloven.

Loven opererer med et skille mellom bruksenhet på ene siden og fellesareal på den andre. Den viktigste praktiske betydningen av skillet er om vedlikeholdsplikten tilligger den enkelte seksjonseier eller sameiet. Tilsvarende vil kostnader tilknyttet bruksenheten være den enkelte seksjonseiers ansvar, mens kostnader tilknyttet fellesareal vil være felleskostnader.

Begrepene er definert i lovens § 4:

> *§ 4. Definisjoner*
> *I denne loven menes med*
> *(…)*
> *b. bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.*
> *(…)*
> *e. fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.»*

Det vises for ordens skyld også Lagmannsrettens avgjørelse LB-2019-150083 der det fremgår:

> *«Fellesareal vil i første rekke være den delen av tomten som ikke er bebygget (og som ikke er tilleggsdel til noen seksjon) og innvendige ganger, trapper, heiser med mer. Grunnmur, utvendige vegger, bærende konstruksjoner og bygningens tak regnes også som fellesareal. Det samme gjelder vegger mot bruksenhetene.»*

Selve bygningskroppen, her ved undergulv, sarnafil duk, radonduk og drenering anses altså som fellesareal. Dette underbygges av at det er sameiet som har vedlikeholdsplikten for disse bygningsdelene. Den enkelte seksjonseier har plikt til å vedlikeholde bruksenheten, jf. eierseksjonsloven § 32, mens sameiet har plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer, jf. eierseksjonsloven § 33.

Sameiets vedlikeholdsplikt etter § 33 er negativt definert ved at den omfatter alt som ikke *faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 32.*

Pliktens omfang er å holde *utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like*. Uttrykket «forsvarlig» brukes ikke i § 32, og det indikerer at vedlikeholdsplikten er strengere for sameiet enn for seksjonseierne. Styret forvalter en felles eiendom og har ansvaret for at eiendommen blir godt vedlikeholdt. Hverken styret eller årsmøtet kan vedta at vedlikehold skal unnlates.

Dersom vedlikehold unnlates og dette manglende vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen fare eller ødeleggelse kan den enkelte seksjonseier utføre vedlikeholdet selv og kreve utgiftene dekket av de øvrige i tråd med bestemmelsens fjerde ledd.

I foreliggende tilfelle fremstår det som klart at sameiet ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt. Det kan diskuteres hvorvidt det var forsvarlig å kun behandle symptomene ved kun å fokusere på grunnvannspumpene fremfor å behandle den underliggende årsaken ved åpne opp gulvet og stoppe vanninntrengningen tilbake i 2023/2024. Det som i alle tilfelle er klart nå er at det faktiske problemet vedvarer den dag i dag. Eilertsen sin seksjon er ikke mulig å få tørr på tross av Recover sine forsøk over lang tid. Den kan da heller ikke gjenoppbygges på en forsvarlig måte.
Sameiet plikter derfor å igangsette tiltak for å utbedre *årsaken* til problemet ikke kun symptomene.

For ordens skyld vises det til at såvel Recover som Gjensidige Forsikring har lagt til grunn det samme – altså at det er Sameiets ansvar å finne og utbedre årsaken til problemet.

Valg av utbedringsmåte og entreprenør er selvsagt opp til sameiet å avgjøre, kravet er imidlertid at arbeidet utføres fagmessig forsvarlig.

Det bes i første omgang om en skriftlig bekreftelse fra sameiet på at en erkjenner ansvar og at utbedringsarbeidet for å få seksjonen tørr vil bli utført i regi av sameiet. For det tilfelle at ansvar ikke erkjennes vil Eilertsen selv få arbeidet utført og deretter kreve sine utgifter dekket etter eiersl. § 33 (4) alternativt § 29 (4).

Videre varsles det at dersom sameiet unnlater å erkjenne ansvar / utbedre problemet vil det også bli fremsatt krav om erstatning for leietap som Eilertsen er påført som følge av at leiligheten er ubeboelig jf. eiersl. § 35.

Skriftlig tilbakemelding utbes innen **14 dager fra dagens dat**o. For det tilfelle at svar uteblir eller kravet avslås vil Eilertsen måtte vurdere rettslige skritt. Nærværende brev er således å anse som et **prosessvarsel** etter tvl. § 5-2.

***

Vennlig hilsen
HELP Forsikring AS

Magnus Moen
advokat
mam@help.no

Bilag 1

Magnus Moen

Fra: Kim Andre Trengereid <kim.trengereid@recover.no>
Sendt: mandag 11. november 2024 10:32
Til: Charlotte Eilertsen
Emne: SV: Haugeveien 13.
Vedlegg: Vannskadebesiktigelsesrapport, haugeveien13b.pdf

Hei Charlotte,

Legger ved rapporten som Recover har utarbeidet ifm med lekkasjen,

Ifm med lekkasjen som har oppstått i Haugeveien 13B, har det oppstått oversvømmelse i leiligheten og felles boder for sameiet. Skadene her har oppstått da grunnvannspumpen ikke har klart å ta unna grunnvannet. Pumpen er blitt utbedret og ny løsning er blitt gjort i regi rørlegger. Dette har sameiet koordinert, og spørsmål rundt denne pumpen må rettes mot Laksevåg Rør som har utført arbeidet.

Da forsikringen ønsket at denne saken skulle gå til kontant, har både sameiet og Charlotte fått utbetalt ett kontantoppgjør.

I den forbindelse har Recover bistått med tørking av leiligheten og bodene. Det ble da montert en sandwich tørk, de vi borrer ned slanger i dekket og suger opp vannet som ligger i konstruksjonen. Dette ble montert ca andre uken i April. En slik tørk tar normalt 3-4mnd ut i fra omfanget i denne saken. Vi er nå kommet til november, og vannet pumpes fremdeles ut fra slangene. Ut i fra vannet som ligger i konstruksjonen, og erfaring, skulle vannet avtatt nå, men det er ingen tegn til det.

Undertegnende mener at brønnen som er laget der grunnvannspumpen er montert må utvides slik at pumpene kan senkes ned. Det omhandler da at man må ta en eller to av bodene som eies av sameiet. Om dette er en løsning som vil fungere kan ikke undertegne si noe om, men grunnvannet vil i hvert fall bli senket. Det vil alltid ligge grunnvann under dekket, men problemer her er at grunnvannet trolig ligger oppå sarnafil duken, noe som tyder på at vannet finner veien inn. Recover tørker kun oversiden av duken. Med denne løsningen vil man kunne tette skikkelig rundt brønnen, og tetting rundt brønnen slik det er i dag burde sees på uansett da det er mulig det er her vannet trekker inn.

Ett annet, men mer omfattende alternativ, er å pigge opp dekket, se over duken og tette. Det er svært omfattende, og vil tro, kun det ligger rundt 200 000kr, men eksakt pris må innhentes.

Konklusjonen til Recover er at denne leiligheten ikke burde tilbakeføres og Recover kan ikke gå god for å lukke gulvet slik det er i dag så lenge det ikke utføres tiltak slik at vi kan få godkjente målinger. Det er montert prober i dekket som måler fuktigheten i dekket, og dekker er fremdeles betydelige fuktig da det blir utført en sjekk av proben den 21oktober. Det er viktig å bemerke at denne proben kun går 4cm ned i dekket. Om vi montere den lengre ned blir det utsatt for direkte fuktighet og vann som man synlig kan se under dekket.

Som jeg har nevnt, vil det alltid være en god del grunnvann i dette området, men når vannet ligger oppå dukken som ligger i grunn, er det veldig vanskelig å finne en god løsning rundt dette.

Med vennlig hilsen

Kim Andre Trengereid
Prosjektleder
Recover AS

Magnus Moen

Fra: Kim Andre Trengereid <kim.trengereid@recover.no>
Sendt: mandag 15. september 2025 09:48
Til: Charlotte Eilertsen
Emne: SV: Haugeveien 13

Hei,

Vi ser dessverre at vi fortsatt ikke klarer å få området tørt, og slik situasjonen er nå, tviler jeg på at vi vil oppnå godkjente målinger.

Jeg ønsker derfor å avslutte denne saken. Vi har virkelig gjort alt vi kan for å få dette tørt på deres vegne, og jeg beklager at vi ikke har lykkes med å komme i mål.

Per nå ligger kostnaden på ca. 30 000 kr.
Gi gjerne beskjed dersom dere ønsker en felles befaring i løpet av uken, så vi kan gjennomgå alt sammen og svare på eventuelle spørsmål.

Med vennlig hilsen

Kim Andre Trengereid
Prosjektleder
Recover AS
Spelhaugen 16, 5147 Fyllingsdalen, Norge
Direkte +47 91554560 – Hovednummer +47 815 55 555– kim.trengereid@recover.no - www.recover.no

Vær vennlig å tenk på miljøet før du skriver ut denne e-posten

---

Fra: Charlotte Eilertsen <charlotteeilertsen@gmail.com>
Sendt: fredag 22. august 2025 10:01
Til: Kim Andre Trengereid <kim.trengereid@recover.no>
Emne: Haugeveien 13

ALERT: This message originated outside of Recover's network. **BE CAUTIOUS** before clicking any link or attachment.

Hei.
Har du vært innom leiligheten i det siste? Vet du hvordan det går med tørkingen?
Det har jo vært noen skikkelige våte dager innimellom.

Mvh

Charlotte Eilertsen

Magnus Moen

Fra: Kim Andre Trengereid <kim.trengereid@recover.no>
Sendt: mandag 1. desember 2025 08:47
Til: Charlotte Eilertsen
Emne: SV: Haugeveien 13 - avslutte sak

Hei,

Beklager at du har fått lite tilbakemeldinger fra meg i det siste. Basert på målingene de siste månedene har det ikke vært tørt i området, men nå ser det ut til at dekket er på bedringens vei. Per i dag har vi kun én sensor montert, og denne overvåkes fra kontoret. For å avklare om vannstanden fortsatt øker, ønsker vi å montere en ekstra probe litt dypere i dekket. Dette vil gi oss en tydeligere indikasjon på om det fremdeles kommer vann inn under konstruksjonen.

1. Vi monterer nye prober slik at vi kan få bedre og mer presise målinger på om det fortsatt finnes vann under dekket.

2. Årsaken til utslagene i dekket er vanskelig å fastslå. Selv om pumpene fungerer som de skal, kan vann trenge inn andre steder vi i dag ikke har oversikt over.

3. Det har vært avfuktere på stedet gjennom hele prosessen. Ett av tilfellene jeg var der, var avfukteren dessverre slått av. All fukt avfukteren trekker ut ledes til avløpet i vaskerommet.

4. Det ble ikke gjort probemålinger inne i bodene. Dekket henger sammen, og tørkingen i leiligheten din er dimensjonert til å håndtere eventuell restfukt under bodene. Siden bodene uansett ikke skal lukkes med gulvbelegg eller laminat nå, er risikoen for kondens lav. I slike rom vil indikative fuktmålinger ofte gi utslag, selv om det ikke betyr at det er et aktivt problem.

5. Prisen du har mottatt gjelder kun tørkingen i din leilighet. Arbeidet i bodene er kostnadsdelt, og du vil ikke bli belastet for dette. Sameiet har allerede mottatt faktura for den delen av jobben.

6. Denne saken er krevende for alle involverte. Etter min vurdering kan ikke du stå ansvarlig for vanninntrengningen eller de tilhørende kostnadene. Dette er noe sameiet må avklare og håndtere. Som et eksempel: Hvis det hadde kommet vann inn via yttertaket, ville man neppe forventet at kun øverste beboer skulle bære kostnaden.

7. Mange vil nok ha meninger om løsninger, men tørkemetoden som er brukt er noe Recover jobber med daglig. Det finnes alltid ulike råd og forslag, men dette er en type sak vi håndterer mange ganger i året. Utfordringen her er først og fremst den uvanlig lange tørketiden, noe som gjør at vi fortsatt mistenker mulig vanninnsig. Selv om den ene proben nå viser at det ser bra ut, ønsker vi likevel å montere flere for å være helt sikre.

8. Vi ønsker fortsatt å hjelpe deg videre, og tilbudet vi ga står ved lag. Siden prosessen har tatt betydelig lengre tid enn opprinnelig antatt, må vi trolig justere tørkeposten noe opp. Jeg har også vært med på flere befaringer med deg, styret og takstmann uten å fakturere ekstra for dette. Vi skulle gjerne vært i gang med gjenoppbyggingen nå, men dette er dessverre en sak som tar lengre tid enn normalt.

Vi ønsker å finne en god løsning sammen. Jeg og en kollega, som tar over saken når jeg slutter skal ta en tur innom i løpet av uken for å gå gjennom status.
Jeg håper dere fortsatt har tillit til oss, og jeg ønsker virkelig å hjelpe dere videre i denne prosessen.

Med vennlig hilsen

Kim Andre Trengereid
Prosjektleder
Recover AS
Spelhaugen 16, 5147 Fyllingsdalen, Norge
Direkte +47 91554560 – Hovednummer +47 815 55 555– kim.trengereid@recover.no - www.recover.no

Vær vennlig å tenk på miljøet før du skriver ut denne e-posten

Fra: Charlotte Eilertsen <charlotteeilertsen@gmail.com>
Sendt: mandag 29. september 2025 22:22
Til: Kim Andre Trengereid <kim.trengereid@recover.no>
Kopi: Tone Stangeland <tone@bach.no>; Marta Nerhus <post@martanerhus.no>; Vibeke Gjertsen <vog-68@hotmail.com>; Preben Eidfjell Østevold <preben.ostevold@outlook.com>
Emne: Haugeveien 13 - avslutte sak

ALERT: This message originated outside of Recover's network. **BE CAUTIOUS** before clicking any link or attachment.

Hei.
Ref e-post om å avslutte saken.
Jeg har forsøkt å få kontakt med deg på telefon flere ganger uten resultat.

Vi har hatt møte i sameie og har noen spørsmål til e-posten du sendte 15. september om å avslutte saken.

1. Etter våre beregninger så har dere tørket (blåst luft ned i hullene) i underkant av 3 mnd. Hvorfor ønsker dere å avslutte tørkingen etter så få måneder? Vi synes å huske at opptørking tiden var ca. 8 måneder ved første vannlekkasje.
2. Vannet holdes unna av pumpene i pumpegropen. Hvorfor er betongen fremdeles fuktig?
3. Har det vært tilstrekkelig med lufting i leiligheten, åpne vinduer, luftings-vifter? Har det vært benyttet avfuktingsmaskiner? Hvor blir fukten som har vært i luften av?
4. Bodene ble oppbygget igjen i mai. Hva var fuktigheten i bodene da?
5. Du estimerer kostnader på ca. 30 000. Vi ønsker at dette spesifiseres slik at vi kan skille mellom det jeg skal betale og det evt sameie skal betale. Og om det er noen av kostnadene vi kan ta med til forsikringen.
6. Har dere en formening om hva som er forholdet mellom sameiets- og eiers problem i denne saken? Hvordan skille?
7. Kan Recover anbefale andre eksperter som kan uttale seg om en løsning?
8. Dersom jeg finner en løsning og betongen blir tørr, tar dere oppdraget med å bygge opp igjen leiligheten? Er tilbudet fortsatt gjeldende?

---------- Forwarded message ---------
Fra: **Daniel Moen** <daniel.moen@recover.no>
Date: ons. 28. jan. 2026 kl. 14:10
Subject: Sv: Haugeveien 13B
To: Charlotte Eilertsen <charlotteeilertsen@gmail.com>

Hei Charlotte

Beklager at jeg ikke har svart deg opp.
Tørken skal ikke vi belaste deg for døgn leie.

Her tenker jeg det beste er at du tar videre utbedring med noen andre kanskje lurt de du hadde der for litt siden (mycoteam)
Jeg ser kapasitet er en ting men jeg ønsker ikke å tilbakeføre når vi har hatt så mye problemer med tørken.
Vanskelig å gå god for dette når en ikke er sikker på vanninntrengningen i fremtiden heller.

Skjønte det også sånn at du måte få det gjort så kjapt så mulig også.

Vi har ikke de alt for store kostnadene påløpt da en ikke har komt i gang grunnet utfordring med tørken. Tenker vi fakturerer det vi har gjort til no det ligger på ca 27000,- tusen men skal få dette mer nøyaktig på faktura.

Hører fra deg.

Med vennlig hilsen

RECOVER

.....

Daniel Moen - Avdelingsleder - Bergen Nord - Hordaland
Recover AS

Skaderapport

Informasjon om skaden	
Skadenummer	87736615,3
Forsikringsselskap / Saksbehandler	GJENSIDIGE FORSIKRING ASA / Monica Ringsrud Hansen
Kunde / Forsikringstaker	Sameiet Haugeveien 13 B
Forsikringstype	
Forsikringsform	
Egenandel	
Skadestedets adresse	Haugeveien 13 B 5005 Bergen
GNR/BNR	
Kommune	
Kontaktperson	Nina Kildedal (Kontaktperson) tlf. 90242411
Skadedato	18.11.2020
Besiktigelsesdato	23.11.2020

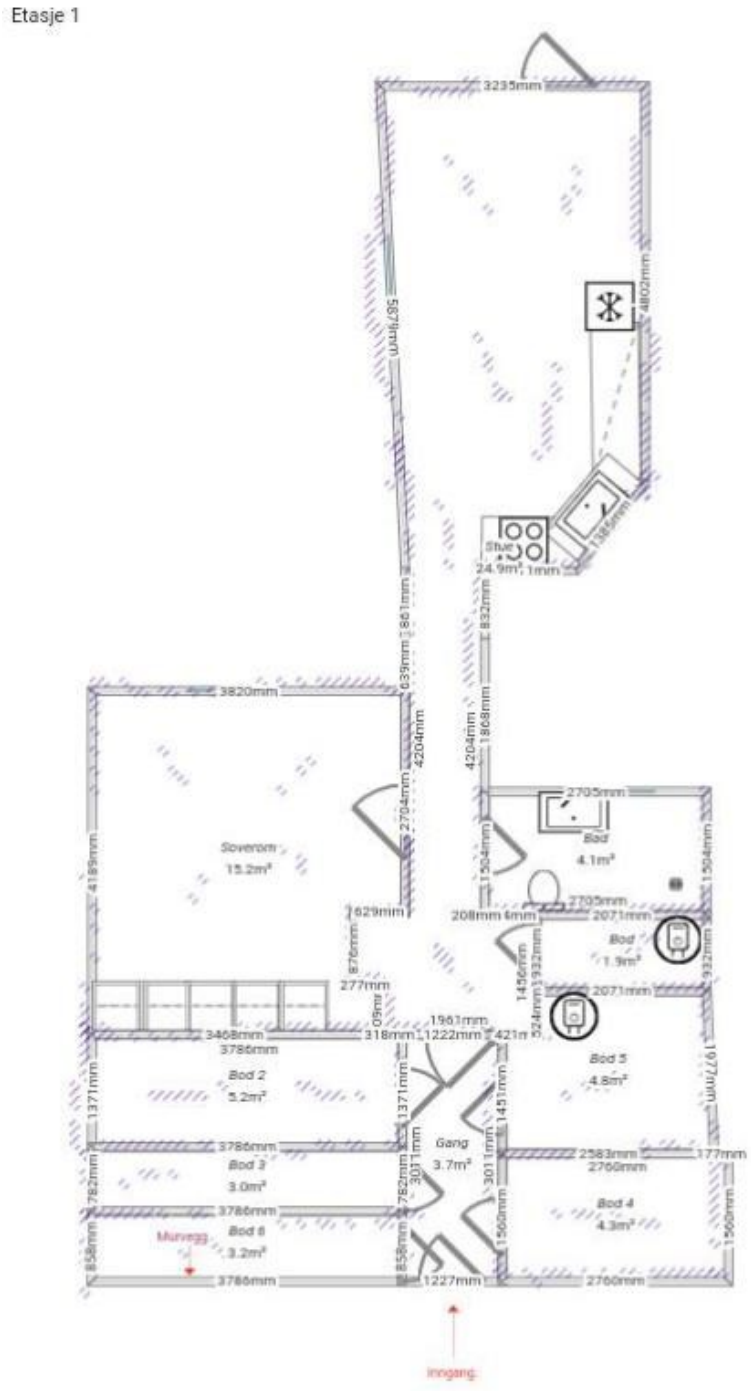


Personer til stede			
Navn	**Rolle**	**Mobiltelefon**	**E-post**
Charlotte Eilertsen	Eier kjeller	97969223	2006
Marta Nerhus	Eier 1etg.	93684128	
Tone Stangeland	Eier 2etg	41501710	
Wibeke Gjertsen	Eier 3etg		
Nina kildedal	Etasje 4 og 5etg	90242411	
Jonny Hellman	Leietager	95481907	
Harald Torvund	Inspektør Recover	92318851	htor@recover.no

Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt			
Bygningstype	**m^2**	**Byggeår**	**Gjennomførte oppgraderinger/oppussing**
Leilighet	**44**	**1890**	Seksjonert og oppussede leiligheter i 2006. / 1890 Bygget.

Øvrig informasjon om objektet	
18.11.20	
Beskrivelse av skadet løsøre	
Objekt	**Verdi**

Planskisse



Planskisse

Skadeområdets dimensjoner (mm) etter rom

Rom	L (mm)	B (mm)	H (mm)	m²	Gulv	Vegg	Tak	Øvrig informasjon
Bod			**2300**	**4,3**	4,3m2	19,87m2	4,3m2	8,64m Omkrets
	Struktur 4,3m2 gipsvegger betong på gulv.							
Bod			**2300**	**4,8**	4,8m2	20,91m2	4,8m2	9,09m omkrets
	Struktur 4,8m2 Gipsvegger. Gulv av betong							
Bod			**2300**	**1,9 m2**	1,9m2	13,8m2	1,9 m2	6m omkrets
	Struktur Gipsplater med sokkelflis / fliser på gulv.							
Bod			**2300**	**3,2**	3,2	12,7m2	3,2m2	5,49m omkrets
	Struktur Gips på 3 vegger samt betong på gulv. Mur på en langside.							
Bod			**2300**	**3m2**	3m2	21m2	3m2	9,16m omkrets
	Struktur Gips vegg og betong gulv							
Bod			**2300**	**5,2**	5,2		5,2	
	Struktur Gipsplater vegg og betong på gulv							
Soverom 1			**2300**	**15,2 m2**	15,2m2	31m2	15,2m2	
	Struktur Laminat på gulv gulvlist 12 x 058 hvitmalt slett vegger sparklett og malt gipsplater							
Øvrige			**2300**	**24,9**	24,9		24,9	31,7m omkrets
	Struktur Vegger er gipset og malt slett, gulvlist 12 x 058 hvitmalt, gulv har laminat med underliggende fliser.							

Årsak til skade

Type skade

☒ Vannlekkasje ☐ Brann ☐ Innbrudd ☐ Ytre påvirkning
☐ Glass ☐ Natur ☐ Øvrige:

Installasjon	**Kilde**	**Årsak**
H. Vanninntr. utenfra gjennom grunn	I. Nedbør. Smeltevann. Grunnvann	J. Drenering

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

18.11 var det ekstremt mye regnvann som kom ned.
Dette medførte at grunnvann steg og medførte vannskader i leilighet som er i kjeller.
Det er og var montert grunnvannspumpe som skulle starte når grunnvann steg, denne pumpe virket ikke og dermed medførte vannskade i leilighet.
Laksevåg rør har byttet ut denne pumpe og satt inn en midlertidig pumpe. Inntil ny ankommer.



Bilde av overvannspumpe som står nede i gulv og skal starte når grunnvann stiger. Denne pumpe virket ikke og dermed skade når grunnvann steg.

Regressopplysninger

Nei
Ser ingen grunnlag for dette grunnet alder på arbeid og grunnvannspumpe. 14år.

Skadeomfang

Her steg grunnvann til ca 2cm over nåværende gulver i leilighet.
Men bare ut over halve stuegulv.
Dette medfører etter målinger i vegger reifing av gipsvegger hele leilighet.

Reparasjonsbehov

Prosjektledelse
Lede og koordinere arbeid

Riving

Bod 4,3m2
1. Finsaging Ossilerende = 7,64m2
2. Riv ny gipsplate = 3,82m2
3. Spikerslag for gips 540mm = 15stk
4. Riv ny isolasjon Rocwool 70mm = 3,82m2
5. Demont remont dørlister = 6,2m
6. Desinnfisering. = 1stk

Bod 4,8m2
1. Finsaging Ossilerende = 9,09m
2. Riv ny gipsplate = 2,76m2
3. Spikerslag for gips 540mm = 17stk
4. Riv ny isolasjon 70mm = 2,76m2
5. Demont remont dørlister = 6,2m
6. Desinnfisering = 1stk

Bod 1,9m2
1. Finsaging Ossilerende = 6m
2. Riv ny gipsplate = 1,15m2
3. Spikerslag for gips 540mm = 5stk
4. Demont remont dørlister = 6,2m
5. Riv ny isolasjon 70mm = 1,15m2
6. Desinnfisering = 1stk

Bod 3,2m2
1.Finsaging Ossilerende = 5,49m2
2. Riv ny gipsplate = 0,7m2
3. Riv ny isolasjon = 0,7m2
4. Demont remont dørlister = 6,2m
5. Spikerslag for gips 540mm = 3stk
6. Desinnfisering = 1stk

Bod 3m2
1. Finsaging Ossilerende = 8,16m
2. Riv ny gipsplate = 4,2m2
3. Riv ny isolasjon = 4,2m2
4. Demont Remont dørlister = 6,2m
5. Spikerslag for gips 540mm = 16stk
6. Desinnfisering = 1stk

Bod 5,2m2
1. Finsaging Ossilerende = 6,59m
2. Riv ny gipsplate = 3,3m2
3. Riv ny isolasjon = 3,3m2
4. Spikerslag for gips 540mm = 11stk
5. Demont remont dørlister = 6,2m
6. Desinnfisering = 1srk

Soverom 15,2m2
1. Riv ny gulvlist 12 x 058 = 12,78m
2. Riv ny gulv laminat = 15,2m2
3. Riv ny underlag for laminat = 15,2m2

4. Riv ny dampsperre 200my = 15,8m2
5. Finsaging Ossilerende = 13,5m
6. Riv ny gipsplater = 6,61m2
7. Spikerslag for gips 540mm = 23stk
8. Demont remont skyvedørsgarderobe = 6timer
9. Riv ny isolasjon 70mm = 6,61m2
10. Demont remont dørlister = 6,2m
11. Tilldekking ved arbeider = 6m2.
12. Desinnfisering. = 1stk

Gang / stue / kjøkken
1. Riv løse eksisterende fliser = 3m2
2. Riv ny gulvlister 12 x 058 hvitmalt slett. = 27,7m
3. Demont remont dørlister = 24,8m
4. Demont remont feielister = 5stk
5. Demont Remo t sokkel = 5,2m
6. Riv ny laminat = 24,9m2
7. Riv ny underårlig for laminat = 24,9m2
8. Riv ny dampsperre 200 ny = 25,3m2
9. Demont remont underskap kjøkken = 5stk
10. Demont remont skapdører = 5stk
11. Justering føtter for kjøkken = 20stk
12. Demont remont benkeplater = 3stk
13. Fjerning mykfuge benkeplater = 4,5m
14. Ny mykfuge benkeplate = 4,5m
15. Demont remont kjøleskap = 1stk
16. Demont remont oppvaskemaskin = 1stk
17. Demont remont komfyr = 1stk
18. Demontering remont oppvaskekumm = 1stk
19. Finsaging Ossilerende = 33m
20. Riv ny gipsplate = 17,5m2
21. Riv ny isolasjon 100mm = 17,5m2
22. Spikerslag for gips 540mm = 53stk
23. Tilldeking under arbeider = 6m2
24. Demont remont høyskap = 1stk
25. Desinnfisering = 1stk

Tørking

Sandwich avfukting = 62,5m2

Håndtering av løsøre

Innbo til lager.

Tømrerarbeid

Tilbakeføres som poster riving.

Murerarbeid

Sliping gulv de flise har vært i gang. Samt summing ut i høyde med tilstøtende gulver.

M-tek kontroll av varmekabler før borring for å synliggjøre oppbygging gulv = 4500,-

Rørarbeid, innvendig

1. Flytting vvs bereder bod
midlertidig = 1stk
2. Demont remont blandebatteri m.m kjøkken.

Elektrisk arbeid

Demont remont stikkontakter i leilighet.

Spesielle betingelser: Her må vi ta forbehold om bad lar seg tørke ut. Dette vil vi se etter nærmere undersøkelse etter riving, tilstøtende rom.

Sandwich avfukting er beskrevet ser ut som det ligger plast i bunn isopor, men dette vil vi undersøke nærmere ved riving og tørk om det blir nødvendig med sandwich tørk

Igangsatt arbeid

Førstehjelp påsett tørk RECOVER.
Vannskadebesiktigelse RECOVER.

Beboelighet

Beboelighet: Nei

Tap av husleieinntekter / tap av egen bolig (markedsverdi) per mnd.: 10000 NOK

Annen info: Strøm kommer i tillegg.

Beskrivelse av avtale med kunde

Kontanttilbud:

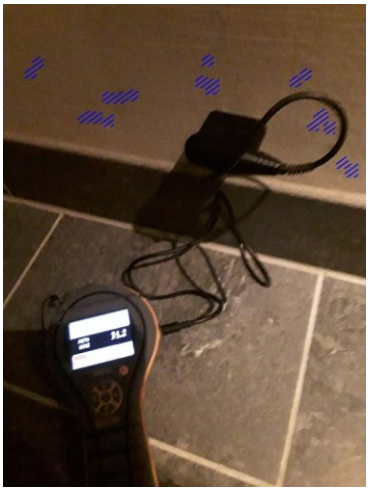
Annen info: Styrt utbedring.

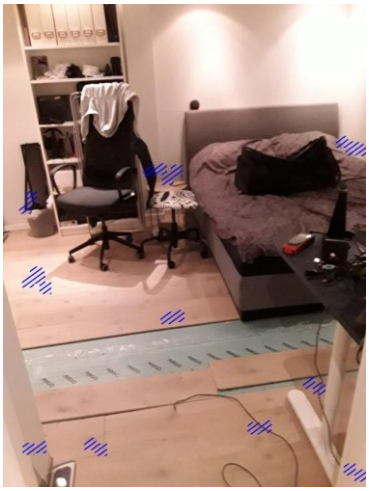
Oppsummering

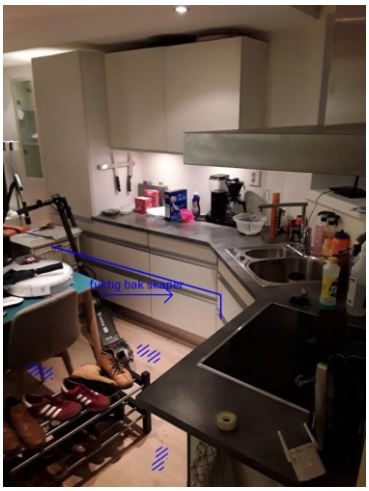
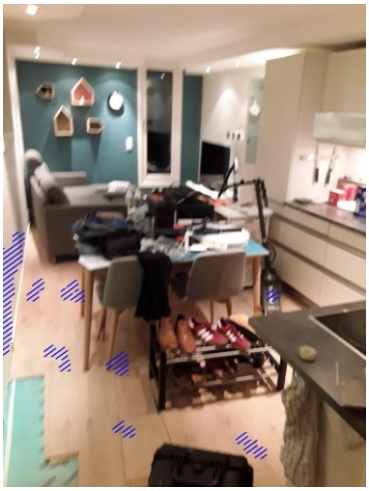
Her må alt innbo sendes inn til RECOVER sitt lager for da videre arbeid med leilighet. Vegger i ,leilighet må reifes for uttørking og reprasjon skadet gips.
Gulv må tørkes.
Det er stor usikkerhet når det gjelder bad her må vi sjekke nærmere etter riving om det er mulig for oss å tørke ut bad.

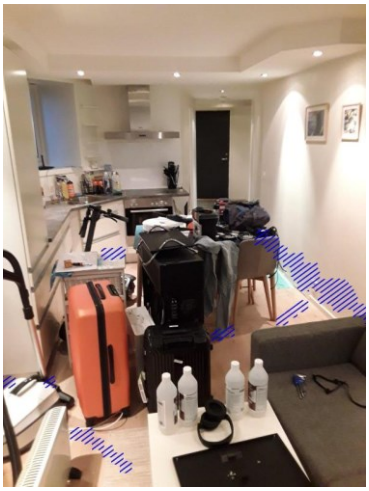
Boder til 5stk leiligheter er berørt og innbo må til lager.

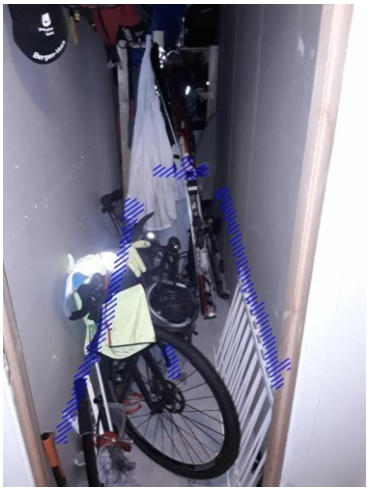
Bilder av stedet

	Gips yttervegg bod
	Gips mot bad

	Bod
	Her ser vi at vanntrykk har løsnet fliser i gang
	Soverom

	Bad Her vet vi ikke om vi klarer enda og redde dette
	Kjøkken
	Kjøkken og stue i et.

	Stue og kjøkken
	Gang mot bad
	Bod 1 av 5

	Bod 2 av 5
	Bod 3 av 5
	Bod 4 av 5

	Bod 5 av 5

	Bad

Besiktigelsen ble gjennomført av:

Harald Torvund
92318851
htor@recover.no
Recover Nordic AS

SKADEMELDING

Skadenummer	91650637,1
Forsikring	Bygning borettslag og sameie
Risikonummer	86149079
Skadedato	10.10.2022
Dato registrert	10.10.2022
Skademelder	Lise Charlotte Eilertsen

Kontaktinformasjon for saken

Vi benytter kontaktinformasjonen som er tilknyttet profilen din på gjensidige.no

Informasjon om hendelsen

Hvilken rolle har du?	Eier av leilighet
Hvis du har kontaktinformasjon til styreleder, fyll inn her:	Vibeke Gjertsen| 47758207
Hva slags skade har oppstått?	Skade på gulv, vegger eller annet
Fortell hva som har skjedd	Det har kommet opp vann fra sluket i dusjen som har rent rundt i hele leiligheten. Det er brunt vann som lukter. Det er også kommet vann i felles boder ute i gangen. Usikker på hva som er skadet| men det kan være vann under parketten og trukket inn i gipsveggene. Det er i hvert fall behov for rengjøring.
Har skaden oppstått i din egen boenehet?	Ja
Er skaden så stor at ett eller flere rom ikke kan benyttes?	Ja
Mener du at boenheten er eller kan bli ubeboelig på grunn av skaden?	Ja
Ønsker du at vi sender noen for å se på skaden din?	Ja

Fullt navn	Lise Charlotte Eilertsen
Telefonnummer	97969223
Epost	charlotteeilertsen@gmail.com
Rolle	Eier av leilighet

Har dere hatt utlegg ifm denne skaden før den ble meldt til oss?	Nei
Velg hvilke(t) rom som er skadet:	Kjøkken Bad Stue Soverom Gang/entre

Skaderapport

Informasjon om skaden	
Skadenummer	91650637,1
Forsikringsselskap / Saksbehandler	GJENSIDIGE FORSIKRING ASA / Tone Korsmo
Kunde / Forsikringstaker	Sameiet Haugeveien 13B c/o Vibeke Olsen Gjertsen 5005 Bergen
Forsikringstype	Pluss, Vann
Forsikringsform	Boligblokk: Fullverdi, 21.747.392
Egenandel	10000 - A
Skadestedets adresse	Haugeveien 13 A 5005 Bergen
GNR/BNR	165/456
Kommune	4601 Bergen
Kontaktperson	Lise Charlotte Eilertsen (Eier av leilighet) tlf. 97969223 charlotteeilertsen@gmail.com Sameiet Haugeveien 13B (Kunde) tlf. vog-68@hotmail.com Preben Heimvik (Leietaker) tlf. 99128632 x@x.no Dennis Hellesøy (Håndtverker) tlf. 47170965 dennis.hellesoy@skadeallianse n.no
Skadedato	10.10.2022
Besiktigelsesdato	10.10.2022



Rapporten er basert på		
☒Fysisk oppmøte	☐Video	☐Telefon

Deltakere			
Navn	**Rolle**	**Mobiltelefon**	**E-post**
Preben Heimvik	Leieboer	99128632	
Tommy Knudsen	Hovedinspektør	91915634	tommy.knudsen@skadeallianse n.no

Innbo-/løsøreforsikring i samme selskap

☐Ja ☒Nei ☐Vet ikke
Leigeboere har If og Fremtind

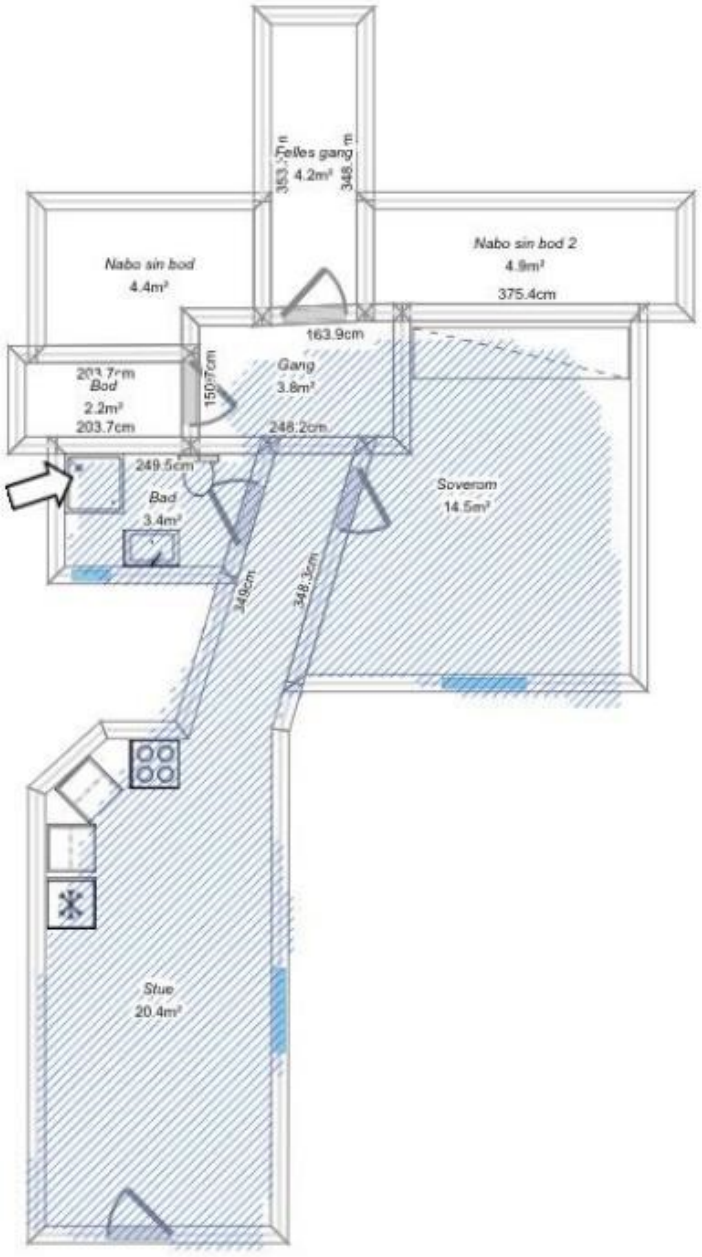
Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt			
Bygningstype	**m²**	**Byggeår**	**Gjennomførte oppgraderinger/oppussing**
Leilighetskompleks		1900	Leilighet i kjeller er bygget i 2005/6 - leilighet har hatt vannskade i 2020

Øvrig informasjon om objektet

Beskrivelse av skadet løsøre	
Objekt	**Verdi**

Planskisse

Etasje 1



Skisse av leilighet i kjelleretg
Blå skravering viser hvor det er vått.

Skadeområdets dimensjoner (mm) etter rom

Rom	L (mm)	B (mm)	H (mm)	m²	Gulv	Vegg	Tak	Øvrig informasjon

Årsak til skade

Type skade

☒Vannlekkasje ☐Brann ☐Innbrudd ☐Ytre påvirkning
☐Glass ☐Natur ☐Øvrige:

Installasjon	**Kilde**	**Årsak**
D. Avløp innvendig skjult	Annen eller ukjent	G. Stopp i avløp. Tilbakeslag

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Stopp i avløp har ført til tilbakeslag i leilighet en Kjeller.
Årsak til stopp i avløp er ikke kjent, men det bestilles filming av avløp.

Oppdatering 23/10/2022
Avløp er filmet fra dusj og ut til kommunalt rør.
Svært mye
røtter i stort sett hver skjøt, som fanger opp papir og annet sanitæravfall. Høy vannstand og mye fett høyt opp
langs rørveggen er en sterk indikasjon på redusert avrenningskapasitet og stillstand i røret over lang tid. Vurdert som antatt primærårsak for tilbakeslag.

Det anbefales rørfornying for at nytt tilbakeslag skal skje.



Bilde viser sluk som kloakken kom opp av.

Når oppstod skaden

Skadedato korrekt: ☒*Ja*☐*Nei*

Tidligere eller utviklet skade: ☐*Ja*☒*Nei*

Mulig regress?

Nei
Kan ikke se muligheter for regress da tredjepart ikke kan lastes for skaden.
Avløpsrør i gaten antas fra før 1950.

Skadeomfang

Soverom,Stue, Gang og bod er fuktskadet.
Laminat må rives og gips på vegger må reifes.

Reparasjonsbehov

Førstehjelp

Suge opp fritt vann
Rive gulvlister og laminat
Desinfisere
Montere miljøtørk

Riving

Soverom:
Demontere skyvedørsgarderobe
Riv gulvlist
Riv karmlist påå 1 dør
Riv laminat med underlag
Demontere dør

Stue/kjøkkenDemontere skyvedørsgarderobe
Riv gulvlist
Riv karmlist på 3 dører
Riv sokkelist
Riv laminat med underlag
Riv oppfuktet gips på vegg
Riv oppfuktet isolasjon

Bad
Demontere dør

Tørking

Overflateavfukting
Kontrolleres for eventuell sandwichtørk.

Tømrerarbeid

Tilbakeføre det som er beskrevet i rivpost.

Spesielle betingelser:Skadens omfang.
Avløp filmes for kontroll.

Igangsatt arbeid

Skadealliansen har utført førstehjelp
Frøiland Bygg Skade tar seg av innbo.

Beboelighet

Beboelighet: Nei

Tap av husleieinntekter / tap av egen bolig (markedsverdi) per mnd.: 11000NOK

Annen info/alternativ løsning for beboelse: Estimert ubeboelighet 6-8 uker, avhenging av om hvor vått det er i betong og isolasjonssjikt under påstøp.

Boligen er ubeboelig pga av skadens art.
På soverom, stue/kjøkken og gang fjernes laminat og gipsvegger reifes.
For å korte ned reperasjonstid settes det inn ekstra vifter og monteres fjernavlesning på tørken.

Beskrivelse av avtale med kunde

Oppgjørsform (reparasjon eller kontant):

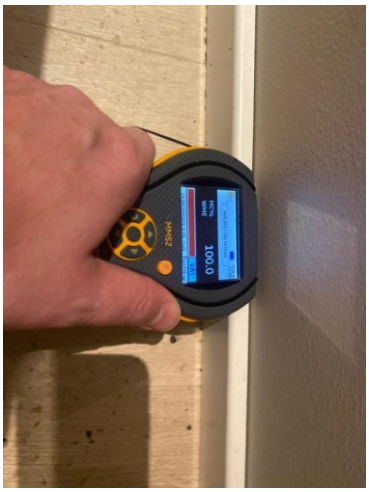
Annen info: Skadealliansen er ønsket til utbedring av følgeskaden.

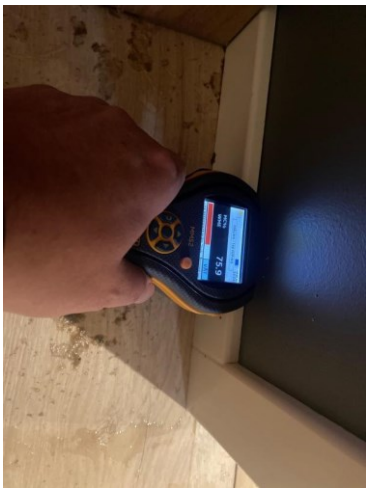
Oppsummering

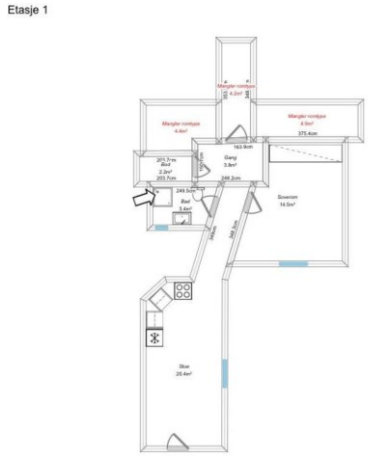
Stopp i avløp av ukjent grunn.
Tilbakeslag har ført til gråvann i hele leiligheten.

Bilder av stedet

	Stue/Kjøkken Oversikt
	Stue/Kjøkken Oversikt
	Stue/Kjøkken Oversikt

	Stue/Kjøkken Måling i gips ved dør til utestue
	Soverom Oversikt
	Soverom Oversikt

	Soverom Måling i gips ved dør
	Bad Oversikt
	Bad Oversikt

	Planskisse

Besiktigelsen ble gjennomført av:

Tommy Knudsen
91915634
tommy.knudsen@skadealliansen.no
Skade1 AS

Gjensidige Forsikring ASA
Postboks 700 Sentrum
0106 Oslo
Foretaksnr: NO-995 568 217

gjensidige.no

Sameiet Haugeveien 13B
c/o Vibeke Olsen Gjertsen
Haugeveien 13 B
5005 Bergen

Deres ref:	Deres dato:	Vår ref:	Vår dato:
		91650637,2	14.09.2023

Skaderapport etter skade 27.08.2023

Vi håper dere fikk god hjelp under befaringen. Vi har mottatt skaderapporten fra leverandøren som foretok befaring, dere finner den vedlagt dette brevet. Det kan forekomme endringer i rapporten, men i så fall får dere beskjed.

Ubeboelighet
Det er ubeboelig i berørt leilighet, vi har bedt eier sende inn ktonr for utbetaling av markedsleie, kr 13 000,- pr mnd. Vi venter på varighet fra takstmannen.

Vi venter nå på kalkulasjonen.

Leverandøren som var på befaring, skal nå lage en oversikt til oss over hva som må utbedres og hva det vil koste dersom skaden kommer over egenandel. Når kalkulasjonen er klar, skal skadebehandler i Gjensidige ta stilling til hva som er dekket av forsikringen dere har. Normalt vil vi motta dette innen en uke. Det kan også ta lenger tid, det kommer an på hvor stor og kompleks skaden er. Hvis det tar lenger tid enn forventet, skal leverandøren gi beskjed om det direkte til dere. Vi i Gjensidige tar kontakt med ny og mer detaljert informasjon om neste steg når vi har fått kalkulasjonen fra leverandør.

Hvordan kan skaden gjøres opp?

Dere bør nå begynne å tenke på hvordan dere ønsker at skaden skal gjøres opp.

1. Dere kan inngå en avtale med avtaleleverandøren som har vært på befaring, om reparasjon av skaden. I mange tilfeller vil leverandøren kunne tilby dere å ta totalansvaret for reparasjonen. De har egne håndverkere og et nettverk av dyktige underleverandører.
   Dersom dere har hatt en takstkonsulent på befaring kan dere inngå en avtale med takstkonsulenten, som vil engasjere håndverkere til reparasjon av skaden.
2. Dere kan få et kontantoppgjør. Da er det avtaleleverandøren eller takstkonsulenten som kalkulerer skaden, og dere vil få utbetalt i henhold til kalkylen. Dere vil da få den samme summen som avtaleleverandøren ville fakturert oss for å reparere skaden.

I de fleste tilfeller vil dere kunne bestemme oppgjørsform selv, men i enkelte tilfeller må Gjensidige bestemme hvordan skaden skal gjøres opp.

Har dere praktiske spørsmål eller spørsmål om fremdrift?

Før kalkulasjonen er ferdigstilt, ligger alt arbeidet hos leverandøren, og det er de som best kan svare på når dere kan forvente at saken skal gå videre.

Har dere spørsmål?

Skriv til oss via deres skadesak på gjensidige.no.

For å finne deres skadesak må dere logge dere inn med BankID, gå til Forsikring og Skadesakene mine.

Vennlig hilsen
Gjensidige Forsikring ASA

Susan Haglund

Vedlegg: skaderapport

Besiktigelsen ble gjennomført av:
Trond Aase Bjørsvik
92269133
Bjørsvik Takst & Eiendom As

Skadenummer: 91650637,2
Arbeidsnummer:
Rapport opprettet: 13.09.2023

Skaderapport

Informasjon om skaden	
Skadenummer	91650637,2
Forsikringsselskap / Saksbehandler	GJENSIDIGE FORSIKRING ASA / Susan Haglund
Kunde / Forsikringstaker	Sameiet Haugeveien 13B c/o Vibeke Olsen Gjertsen 5005 Bergen
Forsikringstype	Pluss, Vann
Forsikringsform	Boligblokk: Fullverdi, 23.226.401
Egenandel	10000 - A
Skadestedets adresse	Haugeveien 13 A 5005 Bergen
GNR/BNR	165/456
Kommune	4601 Bergen
Kontaktperson	Charlotte Eilertsen (Eier av leilighet) tlf. 97969223 charlotteeilertsen@gmail.com Sameiet Haugeveien 13B (Kunde) tlf. vog-68@hotmail.com
Skadedato	27.08.2023
Besiktigelsesdato	08.09.2023



Rapporten er basert på		
☒Fysisk oppmøte	☐Video	☐Telefon

Postadresse: Davangervegen 353, 5310 Hauglandshella
Besøksadresse: Storebotn 53 F, Storebotn Næringspark, 5300 Kleppestø
Epost: trond@bjorsviktakst.no
Telefon: 922 69 133
www.bjorsviktakst.no
Org. nr. 913726197 MVA

Deltakere			
Navn	**Rolle**	**Mobiltelefon**	**E-post**
Kim Andre Trengereid	Prosjektleder	47603893	kim.trengereid@recover.no
Trond Aase Bjørsvik	Ansvarlig(e) (Takst)	92269133	trond@bjorsviktakst.no

Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt			
Bygningstype	**m²**	**Byggeår**	**Gjennomførte oppgraderinger/oppussing**
Leilighetskompleks		1890	Leilighet ble i følge opplysninger som er fremkommet bygget i 2005. Det har vært flere skader i kjellerleiligheten. Den siste skaden var i 2022. Leilighet ble pusset opp men vi er usikker på hvor mye som ble utført den gangen.

Øvrig informasjon om objektet
Ombygget leiligheter i bygget i 2005. Leilighet i kjeller ble bygget i 2005.

Beskrivelse av skadet løsøre	
Objekt	**Verdi**

Planskisse

Etasje 1



Postadresse: Davangervegen 353, 5310 Hauglandshella
Besøksadresse: Storebotn 53 F, Storebotn Næringspark, 5300 Kleppestø
Epost: trond@bjorsviktakst.no
Telefon: 922 69 133
www.bjorsviktakst.no
Org. nr. 913726197 MVA

Postadresse: Davangervegen 353, 5310 Hauglandshella
Besøksadresse: Storebotn 53 F, Storebotn Næringspark, 5300 Kleppestø
Epost: trond@bjorsviktakst.no
Telefon: 922 69 133
www.bjorsviktakst.no
Org. nr. 913726197 MVA

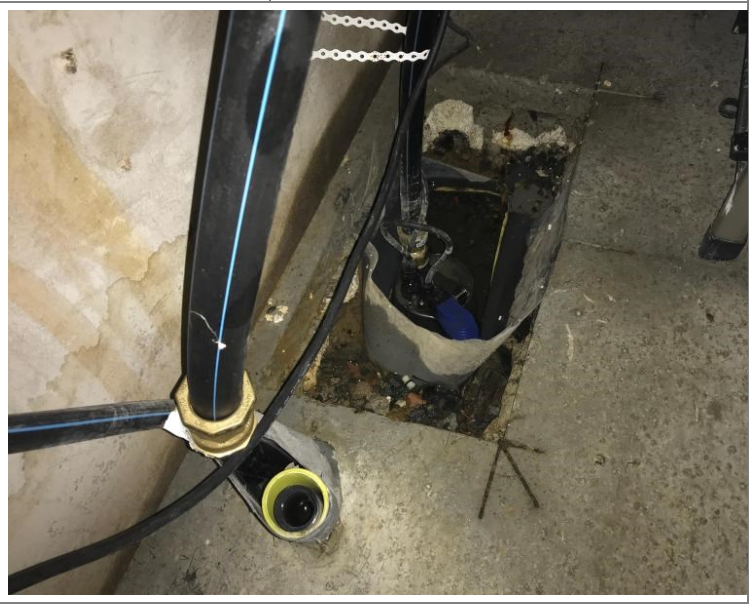
Skadeområdets dimensjoner (mm) etter rom

Rom	L (mm)	B (mm)	H (mm)	m²	Gulv	Vegg	Tak	Øvrig informasjon
Gang				6	Laminat	Malt	Malt	Betong og fliser under laminat
	Struktur							
Soverom 1				15,4	Laminat	Malt	Malt	
	Struktur							
Stue				19,3	Laminat	Malt	Malt	
	Struktur							
Øvrige				1,9	Betong	Malt	Malt	
	Struktur Andre boder med betonggulv og umalte gipsplater på vegger							
Bad				4,1	Flis, mosaikk i dusj	Flis	Malt	
	Struktur							

Årsak til skade				
Type skade	☒Vannlekkasje	☐Brann	☐Innbrudd	☐Ytre påvirkning
	☐Glass	☐Natur	☐Øvrige:	

Installasjon	**Kilde**	**Årsak**
H. Vanninntr. utenfra gjennom grunn	I. Nedbør. Smeltevann. Grunnvann	B. Prosjekteringsfeil

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?



Postadresse: Davangervegen 353, 5310 Hauglandshella
Besøksadresse: Storebotn 53 F, Storebotn Næringspark, 5300 Kleppestø
Epost: trond@bjorsviktakst.no
Telefon: 922 69 133
www.bjorsviktakst.no
Org. nr. 913726197 MVA

Problemer med en grunnvannspumpe i denne leiligheten som ligger i kjeller. Opprinnelig har det vært boder i kjeller. Selve boligen antas å være fra rundt 1890. I følge grunnboken og opplysninger gitt av styret ble bygget godkjent seksjonert i 2006. Ombygging av egne seksjoner ble trolig utført i den perioden. Eier av leiligheten var bortreist da skade oppstod trolig 26.08 i forbindelse med styrtregn denne dagen. Det har stått vann på alle gulvene. Det var også en skade med tilbakeslag høsten 2022. Hvem som utførte reparasjon den gangen samt omfanget av skadene er ikke klarlagt. i 2020 oppstod en skade med grunnvannspumpe. Det er usikkert hvor mye vann som stod på gulvene den gangen. I følge prosjektleder i Recover ble det utført HP-tørk i ca 8 måneder. Det ligger både radonduk og dampsperre i grunnen under leiligheten og boder. Det er stor sannsynlighet for at det ligger vann mellom disse sjiktene. Årsaken til skadene er ikke nøyaktig klarlagt. Det ble registrert 26,9 mm nedbør 26.08 og 41,1 mm nedbør 27.08. Rørlegger fra Laksevåg Rør har testet pumpen, den virker fint. Selve utsparingen i betonggulv og løsningen som er utført er ikke en tilfredstillende løsning. Pumpen ligger nå i en liten brønn bygget av radonduk. Her burde det vært en stor kum som samler opp vannet. Vann fra denne kummen som er plassert i bod pumpes direkte inn på kloakknettet. Dette er feil i følge rørlegger som opplyser at vannet skal pumpes inn på drensrør. Bakenforliggende årsak til vann i leilighet er mest sannsynlig for dårlig kapasitet i grunnvannsbrønnen som har rent over og utover gulvene i hele kjelleren.	

Når oppstod skaden

Skadedato korrekt: ☒*Ja* ☐*Nei*

Tidligere eller utviklet skade: ☒*Ja* ☐*Nei*
Dette er et gjentakende problem som må gjøres noe med snarest og før tilbakeføring blir utført.

Mulig regress?

Ja
Det er en mulighet for regress mot de som prosjekterte løsningen i 2005/2006.
Det kan derimot være en tung vei å gå grunnet nesten 20 år siden arbeidet ble utført.

Anbefalte tiltak for å hindre senere skader

Legg merke til at eventuelle anbefalinger som listes her ikke dekkes av forsikringsselskapet og må evalueres av forsikringstaker. Vi anbefaler også at dette gjøres sammen med en fagperson, som f.eks. en elektriker eller rørlegger.

Skadeomfang

Det er fukt i alle gulvene og deler av vegger. Kartleggingsrapport utarbeides av Recover.

Reparasjonsbehov

Riving

Alle gulvene inkludert underlag og lister fjernes.
Vegger reifes ca 1 meter opp fra gulvnivå.

Badet kartlegges, mulig overflates må rives.

Førstehjelp

Førstehjelp med oppsuging av vann er utført av Recover.

Tørking

Konstruksjoner og overflater tørkes.
Før det utføres endelig tørking i denne leiligheten må løsning med grunnvannspumpe ordnes. Dette må startes på umiddelbart med å prosjektere en varig løsning. Her må sameier eller sameiet sette i gang prosessen.

Håndtering av løsøre

Skadet innbo må sameier melde. Innbo som ikke er skadet tas til lager for tilkomst til bygningsskaden.

Tømrerarbeid

Gjenoppbygging av berørte flater når varig løsning med grunnvannspumpe og tørk er utført.

Maling

Sparkle og male berørte overflater.

Elektrisk arbeid

Kartlegge leilighet for eventuelle skader, dem/remontere bokser og ledninger.

Rørarbeid, innvendig

Kontroll av grunnvannspumpe. Dem/remontering av utstyr på kjøkken og bad dersom disse må demonteres.

Spesielle betingelser:

Igangsatt arbeid

Førstehjelp med oppsuging av vann er utført.
Riving er utført av gulv, vegger er reifet. Bad blir kontrollert.

Beboelighet

Beboelighet: Nei

Tap av husleieinntekter / tap av egen bolig (markedsverdi) per mnd.: 13000NOK

Annen info/alternativ løsning for beboelse: Her kan man mulig bruke tidligere beregninger. Min vurdering er basert på området Nordnes for tilsvarende umøblert leilighet.

Beskrivelse av avtale med kunde

Oppgjørsform (reparasjon eller kontant):

Annen info: Recover starter arbeidet med å reife vegger, fjerne laminat og kartlegge skadeomfanget.

Sameiet må utarbeide en plan på hvordan de vil løse problematikken med grunnvannspumpe. Vann fra grunnvannspumpe pumpes direkte inn på kloakknettet.

Oppsummering

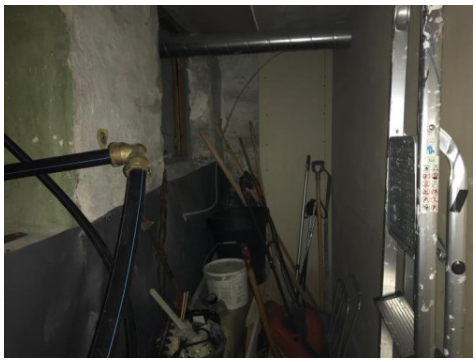
Årsaken til skadene er ikke nøyaktig klarlagt. Det ble registrert 26,9 mm nedbør 26.08 og 41,1 mm nedbør 27.08. Rørlegger fra Laksevåg Rør har testet pumpen, den virker fint. Selve utsparingen i betonggulv og løsningen som er utført er ikke en tilfredstillende løsning. Pumpen ligger nå i en liten brønn bygget av radonduk. Her burde det vært en stor kum som samler opp vannet. Vann fra denne kummen som er plassert i bod pumpes direkte inn på kloakknettet. Dette er feil i følge rørlegger som opplyser at vannet skal pumpes inn på drensrør.

Bakenforliggende årsak til vann i leilighet er mest sannsynlig for dårlig kapasitet i grunnvannsbrønnen som har rent over og utover gulvene i hele kjelleren.

Sameiet må utarbeide en plan på hvordan de vil løse problematikken med grunnvannspumpe. Vann fra grunnvannspumpe pumpes direkte inn på kloakknettet. Arbeid med grunnvannspumpe må meldes til kommunen. Rørlegger kan gi råd om prosessen her.

Kostnader for reparasjon av følgeskader er foreløpig grovt estimert. Når endelig kartlegging er på plass og løsning med grunnvannspumpe er klar vil det trolig bli innhentet priser på gjenoppbyggingen.
Kostnader for utbedring av grunnvannspumpe må sameier/sameiet selv stå for.

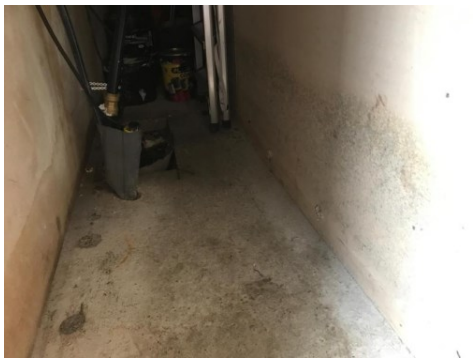
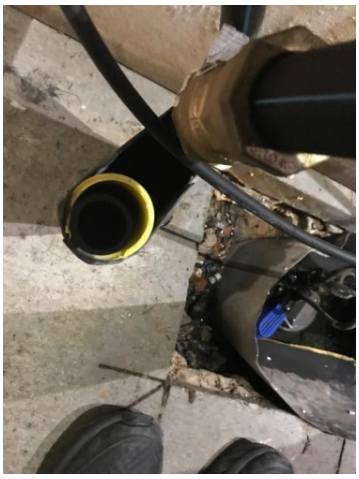
Bilder av stedet





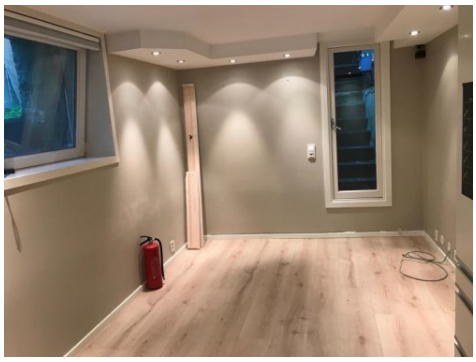


Postadresse: Davangervegen 353, 5310 Hauglandshella
Besøksadresse: Storebotn 53 F, Storebotn Næringspark, 5300 Kleppestø
Epost: trond@bjorsviktakst.no
Telefon: 922 69 133
www.bjorsviktakst.no
Org. nr. 913726197 MVA

	
	Viser inngangsparti med svak løsning ved dør.
	

	Bod i leilighet.

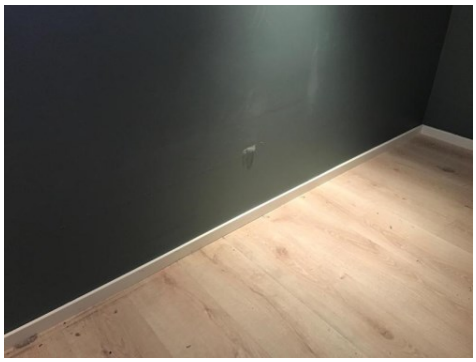
Postadresse: Davangervegen 353, 5310 Hauglandshella
Besøksadresse: Storebotn 53 F, Storebotn Næringspark, 5300 Kleppestø
Epost: trond@bjorsviktakst.no
Telefon: 922 69 133
www.bjorsviktakst.no
Org. nr. 913726197 MVA





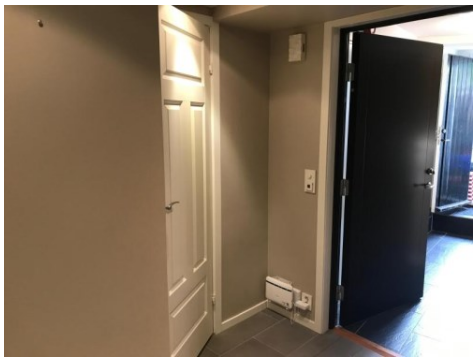


	Soverom
	Soverom
	Soverom.

	Soverom

	Det ser ut som det er ca 2-3 cm vann

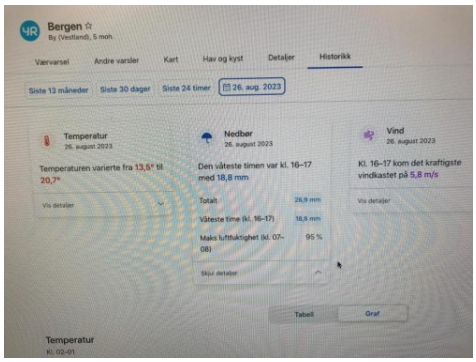
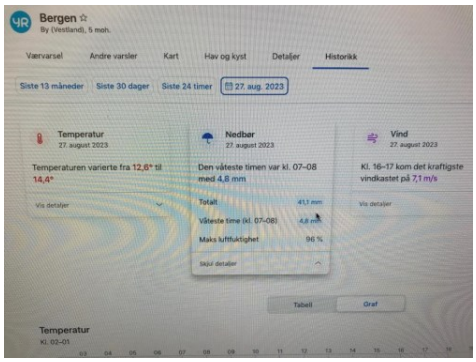
	
	Et lite lag med mugg på alle vegger. Høy luftfuktighet.
	Gang







	Membran er løs, vann siger ut i dusjen
	Bod med mugg på vegger.
	Vei inn til huset.

	Værdata Bergen
	Værdata Bergen
	

Denne skaderapporten er utarbeidet på bakgrunn av oppdrag fra forsikringsselskapet, befaring av skadeobjektet, og samtale med bl.a. forsikringstaker (eller dennes representant).
Avviker skadeomfanget eller ev. pris fra det som er beskrevet, skal skadebehandler eller takstmann omgående kontaktes. Rapporten tar ikke stilling til erstatningsspørsmålet.

Besiktigelsen ble gjennomført av:

Trond Aase Bjørsvik
92269133
trond@bjorsviktakst.no
Bjørsvik Takst & Eiendom As

Inspeksjonsrapport

Haugeveien 13 B
5005 BERGEN

SKADEADRESSE

202511276

PROSJEKTNUMMER

Vurdering av mulige tiltak, leilighet

EMNE

Tage Rolén

RAPPORTANSVARLIG

19.12.2025

RAPPORTDATO

DERES REF.

Øystein Brurok

OPPDRAGSGIVER/KONTAKTPERSON



OPPDRAGSGIVER	Øystein Brurok / Charlotte Eilertsen
INSPEKSJON	27.11.25 ved Tage Rolén
TIL STEDE VED INSPEKSJONEN	Øystein Brurok og Charlotte Eilertsen (eier)

RAPPORT UTARBEIDET AV: Tage Rolén, seniorrådgiver

TELEFON: +4748147021

EPOST: tro@mycoteam.no

VEDLEGG: Faktablad om muggsopp

KOPI: -

RAPPORT GODKJENT AV: Kolbjørn Mohn Jenssen, daglig leder

1. Innledning

1.1 Bakgrunn

Mycoteam har fått i oppdrag å vurdere en leilighet i Haugeveien 13 B. Vårt mandat har vært å gi råd om tiltak knyttet til avsluttende fukt / muggsoppsanering samt mulig oppbygging av konstruksjoner etter skaden. Etter at nåværende eier overtok leiligheten i 2015, har det vært registrert tre episoder med oppfukting / vannskader. Vi har mottatt følgende opplysninger om denne skadehistorikken. Detaljer utover det som er beskrevet under, er ikke kjent for Mycoteam:

Skade 1 - November 2020: Besiktigelsen ble utført av Nordic på oppdrag av Gjensidige. Ekstremt mye regn og en grunnvannspumpe som ikke virket - grunnvannet steg og medførte vannskader i leiligheten. Recover inspiserte leiligheten på vegne av Gjensidige og etterfølgende tørk pågikk i ca 8 måneder. Laksevåg Rør byttet ut grunnvannspumpen.

Skade 2 - Oktober 2022: Befaring utført av Skade1/Skadealliansen på oppdrag av Gjensidige. Stopp i avløp førte til tilbakeslag av gråvann i hele leiligheten. Det ble anbefalt rørfornying. Dette ble utført av Norva24 Bergen Rørinspeksjon.

Skade 3 - August 2023: Befaring utført av Trond Aase Bjørsvik, Bjørsvik Takst & Eiendom AS, på oppdrag av Gjensidige. Recover utførte førstehjelp. Deretter ble Recover engasjert privat av huseier til å utføre videre tørk samt bygge opp igjen leiligheten. Grunnvannspumpene er utbedret av Laksevåg Rør og Xylem og installert i starten av januar 2024. Videre har vi fått opplyst at Recover har pumpet ut vann fra lukkede konstruksjon / gulv fra april 2024 og at de ca i mai 2025 startet tørk av gulvkonstruksjonen. Tørk har pågått og pågår fortsatt fram til dags dato.

1.2 Bygning/konstruksjon

Leiligheten er lokalisert i kjelleren i en gammel bygård. Bygningen er oppført omkring 1900. Vi har fått opplyst at leiligheten ble innredet til boligformål i 2006. Det har vært laminat på gulvene, men dette var fjernet ved Mycoteams inspeksjon. Under laminatgulvet, er det fliser. Oppbygging videre ned under flisene, er ikke kjent for Mycoteam, men vi har fått opplyst at sannsynlig oppbygging består av radonduk, isopor og påstøp med varmekabler. Vegger er lektet ut med stålstendere og gipsplater. Det er ca 5 cm isolasjon i utlektingen. Mellom yttervegg og utlekting, er det en sarnafil / gummiduk lagt opp så langt det er mulig å se den (antatt hele vegg eller opp til terrenggrense). Grunnmur antas opprinnelig å bestå av gråsteinsmur / tegl, men det er synlig betong på innvendig side, bak duken. Vi antar at grunnmuren er refundamentert på et tidspunkt.

1.3 Undersøkelse og metoder

- Visuell inspeksjon av tilgjengelige konstruksjoner er foretatt i kjellerleiligheten.
- Avtrekksprøver er tatt med for analyse av skadegjører.
- En Tramex fuktindikator er brukt til registrering av mulige fuktgradienter. Tramex måler ikke eksakte verdier, men brukes for å registrere forskjeller i fuktinnhold. Detaljerte fuktmålinger i betong eller treverk er ikke utført.

2. Observasjoner og resultater

2.1 Observerte forhold

Følgende ble observert ved inspeksjonen. Se skisse som viser rominndeling i figur 1:

- Leiligheten var fraflyttet ved befaringen.
- Det er pågående tørk av gulvkonstruksjonen som utføres av Recover. Vi kjenner ikke til hva som er målt, verken før tørkingen startet eller underveis, heller ikke hvordan tørketiltakene utføres.
- Vegger er avdekket i nedre deler i de fleste områder, men på kjøkkenet er innredningen ikke fjernet og vegger ikke avdekket.
- På gummiduk som er brettet opp og lagt opp langs yttervegger, er det misfarging og påvist muggsoppvekst i analysert prøve (se tabell 1 og foto 8 - 10).
- Noen steder det gjenværende trematerialer som ikke har vært fjernet. Trematerialene ser uskadet ut i tilgjengelige områder, men det er risiko for skjulte skader på undersiden av disse.
-

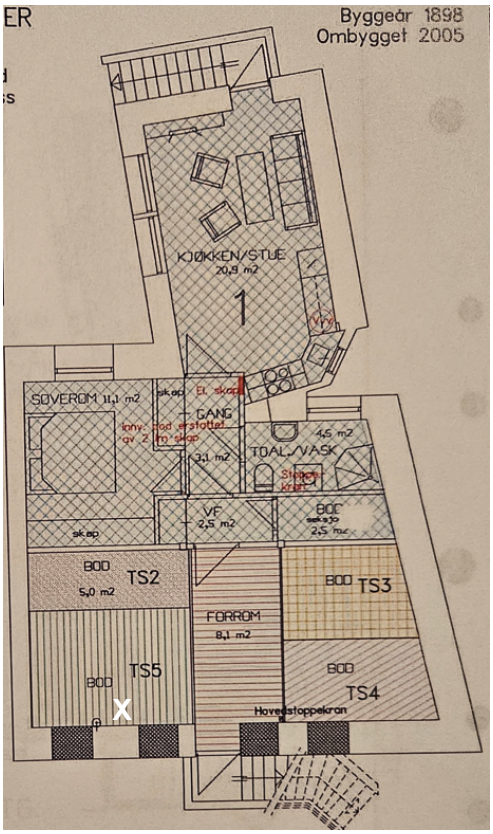


Foto 1. Skisse som viser rominndeling i leilighet, samt fellesboder i inngangsparti. Hvit X viser plassering av grunnvannspumpe.



Foto 2. Inspisert leilighet har inngang fra kjellerdør vist med pil.



Foto 3. Det er usikkert om det er noen form for utvendig fuktsikring av kjellervegger under terreng.



Foto 4. Leiligheten har hatt laminatgulv lagt oppå et eldre flisgulv.



Foto 5. Nåværende grunnvannspumpe ble montert i 2024. Pumpen er plassert ved inngangsdøren til leiligheten.



Foto 6. Recover har iverksatt tørk av gulvkonstruksjon.



Foto 7. Hull boret i gulvkonstruksjonen. Oppbygging av gulvet er ikke kjent for Mycoteam.



Foto 8. Vegger i kjelleren er lektet ut med gipsplater og stålstendere. Gul duk er en sarnafil / gummiduk som er lagt mellom stenderverket og betongveggen.



Foto 9. Duk lagt inn mot yttervegg. Skåret opp for kontroll bak duken.



Foto 10. Prøvetaking viste muggsoppvekst på duken.



Foto 11. På badet her gjenoppbyggingen startet.



Foto 12. Kjøkkeninnredningen er ikke fjernet og gipsvegger bak kjøkkenskapene er ikke avdekket.



Foto 13. Noen steder er det gjenværende trematerialer i nedre deler (delevegg mot bod, terskler).



Foto 14. Ved kraftig nedbør, kan det potensielt samle seg mye vann i bunnen av kjellertrappen. Det er sluk i bunnen av trappa.

2.3 Analyseresultater

Resultater av prøveanalyser er vist i tabellen under.

Tabell 1. Resultater av Mycotape-analyse (mikroskopering, prøvesett 105442), 27.11.2025.

Prøvenr	Prøvested	Materiale	Resultater
1 (322037)	Soverom. Forside av duk på vegg under terreng (yttervegg)	Gummiduk	Kondensmuggsopper (*Cladosporium* sp.) - Moderat vekst
			Penselmuggsopper (*Penicillium* sp.) - Sparsom vekst
			Strålemuggsopper (*Aspergillus* sp.) - Sparsom vekst
			Billeekskrementer
			Midd og middekskrementer
2 (322038)	Soverom. Bakside av duk (yttervegg)	Gummiduk	Muggsopp (uidentifisert) - Sparsom vekst
			Middekskrementer
3 (322039)	Stue. Forside av duk under terreng (yttervegg)	Gummiduk	*Cladophialophora* sp. - Moderat vekst
			Kondensmuggsopper (*Cladosporium* sp.) - Moderat vekst
			Billeekskrementer

3. Vurdering

Fra 2020 til 2024 har det vært tre episoder med oppfukting av leiligheten i Haugeveien 13B, sannsynligvis grunnet tilbakeslag alle tre gangene. Ny grunnvannspumpe er installert, og det har ikke vært flere episoder med oppfukting siden 2024. Som følge av disse tre episodene, kan det være en risiko for nye tilbakeslag hvis grunnvannspumpa slutter å fungere (slik som den gjorde i 2020 og 2023) eller ikke er dimensjonert nok til å kunne ta unna vannet. Utbedringer og tiltak utvendig knyttet til håndtering av overflatevann, er krevende og usikkert. Vi anbefaler imidlertid at også utvendige forhold og tiltak vurderes. Dette er noe utenfor Mycoteams kompetanseområde, og vi anbefaler at disse forholdene undersøkes og utredes nærmere av firma som er spesialisert på håndtering av overflatevann og grunnforhold. Bergen kommune kan / bør også kontaktes i forbindelse med dette. I tiltakene under har vi beskrevet noen alternative / aktuelle tiltak utvendig, men vårt hovedmandat har vært å vurdere tiltak innvendig i leiligheten.

Vår vurdering er at man må forsøke å bygge leiligheten på en slik måte at man ved en eventuell ny episode med oppfukting, unngår omfattende rive- og tørkearbeider. Ved å unngå bruk av organiske materialer i størst mulig grad, vil risiko for soppskader i konstruksjoner i framtiden være liten.

Ytterveggene i kjellerleiligheten er ikke bygget i henhold til gjeldende anbefaling for vegger under terreng. Det er anbefalt at fuktsikring av vegger under terreng skal gjøres på utvendig side av grunnmuren. For gamle bygårdskjellere er dette vanskelig å gjennomføre. I dette tilfellet, er det lagt en fuktsperre på innvendig side av grunnmuren i form av en tett sarnafil / gummiduk. Kontroll på baksiden av duken to steder, indikerer at det er lite tegn til skader / soppvekst på baksiden av duken. Selv om løsningen ikke er i henhold til gjeldende anbefaling, kan det tenkes at løsningene fungerer ok. Tydelig misfarging på duken samt forekomst av muggsopp, indikerer at det er risiko for soppvekst på duken, noe som kan påvirke inneklimaet i negativ retning. Vi foreslår at duken fjernes og at innvendig vegg bygges opp på en annen måte (se tiltak). Uansett hvordan man velger å bygge opp leiligheten, vil det være en konstruksjon som i framtiden må følges med på og holdes under oppsikt. Tiltak for dette er også beskrevet i neste kapittel.

Det har senere år vært flere episoder med tilbakeslag / oppfukting av kjellerleiligheten. I en rapport utarbeidet av Norva i 2022 (13.10.22) er det beskrevet flere problemer med avløpsstrekket mellom leiligheten og kommunal kum. Det er også foreslått ulike tiltak knyttet til blant annet spyling og utbedring av rør som er delvis tilstoppet. Vi kjenner ikke til om disse forholdene er fulgt opp og utbedret. Manglende eller mangelfulle tiltak kan forklare hvorfor det på nytt har oppstått tilbakeslag i 2024. Dette må følges opp og kontrolleres nærmere (se tiltak).

4. Anbefalte tiltak

4.1 Oppbygging av nye konstruksjoner

Vi har under skissert to mulige oppbyggingsmåter, der alternativ 1 er det vi anbefaler og som anses for å være den sikreste løsningen:

Alternativ 1 (anbefalt løsning)

- Rive eksisterende utlektede vegger samt fjerne gummiduk på vegg (skjæres i overgang gulv / vegg).
- Rengjøre betongvegger, gulv og andre områder som har vært i kontakt med muggsoppinfiserte materialer.
- Bygge ny veggkonstruksjon der isolerte plater eller lignende produkt. Leca fasadeblokk kan være et egnet produkt. Det er viktig at det velges uorganiske materialer som er lite / ikke utsatt for muggsoppvekst og som er fuktrobuste.
- Innvendige veggoverflater kan pusses / slemmes.
- På gulv legges fliser, gjerne i kombinasjon med varmekabler. Tepper, belegg, laminat, parkett osv unngås. Eventuelle gulvlister bør velges i annet materiale enn tre (for eksempel plast).

Alternativ 2 (i mindre grad anbefalt løsning, men bedre enn eksisterende løsning)

- Beholde dagens løsning med utlektede vegger med stålstendere, men montere fuktsikre veggplater i nedre deler. Disse skrus fast i stålstendere og avgrenses med øvre deler av vegg med en brystningslist. Ved eventuell ny lekkasje, kan disse platene enkelt skrus av for tørk av lukkede konstruksjoner. Det kan etableres en brystningslist som et skille mellom de ulike platekonstruksjonene.

- Rengjøre gummiduk i yttervegger på innvendig side for å fjerne etablert muggsoppvekst. I tillegg må gulv og andre horisontale flater rengjøres, som beskrevet over.
- Etablere inspeksjonsluker i vegger slik at lukket konstruksjon kan holdes under oppsikt.
- På gulv legges fliser, gjerne i kombinasjon med varmekabler. Tepper, belegg, laminat, parkett osv unngås. Eventuelle gulvlister bør velges i annet materiale enn tre (for eksempel plast).

Dette alternativet innebærer at generelt prinsipp med at fukt skal stanses på utvendig side av grunnmuren ikke følges. Det er usikkert hvordan løsningen vil fungere, men basert på at duken i nokså liten grad er utsatt for muggsoppvekst / mikrobiell vekst, er det en mulighet for at løsningen kan fungere tilfredsstillende, under de gitte forutsetninger og betingelser.

4.3 Andre tiltak

Uansett hvilken løsning som velges over, anbefaler vi at følgende tiltak utføres:

- I forbindelse med tiltak knyttet til oppbygging av nye konstruksjoner, bør det avklares hvordan gulvkonstruksjonen er bygget opp. Dette kan gjøres ved å kjernbore eller pigge opp gulvet i et avgrenset område (må avklares i forkant at det ikke er vannrør / varmekabler).
- Demontere nedre del av kjøkkeninnredning og avdekke veggplater bak kjøkkenet. Det er risiko for skjulte soppskader i disse.
- Rengjøre betongvegger, gulv og andre områder som har vært i kontakt med muggsoppinfiserte materialer. Dette for å fjerne støv og oppsamlede muggsoppsporer.
- Bedring av ventilasjon. Ventilasjonen bør bedres, enten ved å montere et mini-ventilasjonsanlegg eller en generell bedring av ventilasjonen med flere ventiler.

4.4 Andre tiltak knyttet til problemer med tilbakeslag

Råd om tiltak for å hindre nye tilbakeslag er utenfor Mycoteams kompetansefelt, men under er det listet opp noen punkter som bør følges opp videre:

- Dersom det er praktisk mulig, bør det vurderes å lage et tak over kjellertrappen slik at vann som samles i bunnen av trappen begrenses. Dette er sannsynligvis et søknadspliktig tiltak (fasadeendring), og det kan være vanskelig å gjennomføre som følge av plassering av vindu i 1. etasje (se foto 14. Det er viktig å sørge for at sluk i bunnen av trappen ikke tilstoppes og at nedbørsvann ledes unna i tilstrekkelig grad, selv ved kraftig nedbør.
- Vi anbefaler at tiltakene beskrevet i rapport fra Norva datert 13.10.22 vurderes, Det bør avklares hvilke av tiltakene er utført og hvordan er tiltakene utført.
- Regelmessig tilstopping av avløpsrør kan øke risiko for tilbakeslag. Det må vurderes å etablere en avtale med et firma som utfører regelmessige inspeksjoner og spyling ved behov. Vi anbefaler at det monteres en tilbakeslagsventil på avløpsledningen.
- Generelt sett anbefaler vi at det gjøres en vurdering av risiko for at tilbakeslag oppstår på nytt. Vi anbefaler at det innhentes råd og vurderinger fra et spesialfirma med kompetanse innen grunnforhold, drenering og tilbakeslagsproblematikk. Bergen kommune bør også involveres i den videre prosessen, da problemene kan være knyttet til det kommunale avløpsnettet og generell håndtering av overflatevann.

Ta kontakt med Mycoteam dersom det er spørsmål til denne rapporten.

ANDY BYGGSERVICE AS

Øystein Brurok
Haugeveien 13B,
5005 Bergen

Bergen 19.02.2026

PRISTILBUD

Alternativ 1:

PRISTILBUD:

Viser til befaring i Haugeveien 13B. 03.02.2026. Det foreligger ingen spesifikasjoner, slik at undertegnede har regnet en pris som beskrevet under.

Følgende er med i tilbudet:

Leilighet:

- Tilriggingog drift
- Kjøp og innheising av materiell.
- Riving alle vegger.
- Lagge Scan Iso Rehab Blokk alle ute vegger med liufting
- Montering ny rame i ute vegger 48x48med 20mm liufting.
- Ny rockwool isolasjon i ute veggen 50mm.
- Montering gips palte alle vegger.
- Sparkling og male vegger
- Rehabilitere tak
- Skifte terassedør
- Lagge avretengmase mase i gulv og membran med duk.
- Lagge flise i gulv
- Lagge ny parket gulv list.
- Montering nye dør og list.
- Montering kjøkken.
- Holde rørlegger.
- Holde elektriker.
- Bortkjøring av avfall godkjent deponi.

ANDY BYGGSERVICE AS

Bad:

- Tilriggingog drift
- Kjøp og innheising av materiell.
- Montrol i bad
- Legge membran på vegger og gulv.
- Legge flise og fuge vegger og gulv.
- Sparkling og male tak.
- Montering dusjkabinett, vask og skap
- Montering nye dør og list.
- Holde rørlegger.
- Holde elektriker.
- Alt arbeid utføres i henhold til TEK 17-standardene.
- Bortkjøring av avfall godkjent deponi.

Ventilasjonssystem:

- Tilriggingog drift
- Kjøp og innheising av materiell.
- Montering to Flexit Nordic S2
- Montering rør i vegger.
- Holde elektriker.
- Bortkjøring av avfall godkjent deponi.

Oppdragsgiver skal utføre følgende:

- Holde strøm og vann underarbeidet.
- Holde flise fuge og silicon.
- Holde dusjkabinett,vask, vegghengt toalett og skap.

Arbeidet kan utføres for: kr.1.080.000,- + kr. 270.000,- i merverdiavg = kr. 1.350.000,-

Alternativ 2:

Arbeidet utføres i timer: kr. 680,- + kr. 170,- i merverdiavg = kr. 850,- + Materiel pris.

Dersom det oppstår tilleggsarbeid som ikke kunne forutses, utføres det mot et ekstra timepris på 850kr.ink.mva. etter å ha informert kunden

Vi håper tilbudet er av interesse og ser frem til å høre fra dem, og svarer gjerne på spørsmål.

For ordens skyld kan vi opplyse om at våre arbeidere er ansatt i Andy Byggservice AS og innehar godkjenning Utførelse av Montering av bærende metall- eller betongkonstruksjoner. Utførelse av Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner og for montering av stillas, varme arbeider og sveising. Alle arbeidere har HMS kort fra Arbeidstilsynet
Vi har forsikring og personforsikring av alle arbeiderne gjennom vår ansvarsforsikring i Gjensidige.

Andrius Pupkis
Byggningsingeniør

Tilbudet er gyldig i 14 dager. Etterpå endringer i materialprisen er ikke inkludert i beløpet

Tilbudet er gyldig i 14 dager. Etterpå endringer i materialprisen er ikke inkludert i beløpet

SmartBygg AS
SmartBygg AS
Spelhaugen 20
5147 Fyllingsdalen
Norge

Øystein Brurok
Haugeveien 13B
Bergen 5005

Tilbud # T10302

Tilbudsdato	Expiration	Salesperson
24/02/2026	10/03/2026	Tom Smartbygg

BESKRIVELSE	ANTALL	ENHETSPRIS	AVGIFTER	BELØP
Rigg og drift Inkluderer lokale transporter, innsjauing, dokumentasjon, rydding og avfallshåndtering til container/byggesekk. Administrasjon.	1,00 Stk 1,00 RS	kr 105 300,00	Utgående mva	kr 105 300,00
Avfallshåndtering med deponi Levering avfall til godkjent deponi	2,00 Stk	kr 8 525,00	Utgående mva	kr 17 050,00
RIVING Full riving av eksisterende innvendige overflater i berørte rom som del av total ombygging. Omfatter demontering av gulv, lister, innvendige veggkledninger og isolasjon der dette er nødvendig for å fjerne fuktskadde materialer og klargjøre konstruksjoner for uttørking og ny, robust oppbygning.	1,00 RS	kr 69 750,00	Utgående mva	kr 69 750,00
YTTERVEGGER Gjenoppbygging av yttervegger med robuste og fukttolerante materialer tilpasset kjellerleilighet. Oppbygning: – 48×98 mm stenderverk – 100 mm mineralull – Diffusjonstett plast 0,20 mm – Utforing 50 mm med isolasjon – Fuktsikker platekledning (sementbasert/våtromsgodkjent plate) i nedre sone – 13 mm gips i øvre sone Løsningen er valgt for økt motstand mot fremtidig fuktbelastning.	1,00 RS	kr 118 700,00	Utgående mva	kr 118 700,00

SmartBygg AS
SmartBygg AS
Spelhaugen 20
5147 Fyllingsdalen
Norge

INNERVEGGER Oppføring av innvendige vegger som del av total ombygging. – 48×70 mm stenderverk med 70 mm isolasjon – 13 mm gipsplater – Forsterkning med OSB og ekstra gips der det er behov for oppheng – I fuktutsatte soner benyttes fuktbestandige plater Løsningen gir økt robusthet sammenlignet med standard lettvegger.	1,00 RS	kr 54 500,00	Utgående mva	kr 54 500,00
GULV/ETASJESKILLER Ny gulvoppbygning med fokus på fuktsikkerhet og lang levetid. Oppbygning: – Radon -og fuktsperre i form av helsveising av papp og mansjett i alle gjennomføringene – K189 armeringsnett – Grovstøp betonggulv ca. 80 mm – Fuktbestandig limt vinyl(LVT/våtromsvinyl) Valgt løsning gir bedre toleranse for restfukt enn laminat.	1,00 RS	kr 102 500,00	Utgående mva	kr 102 500,00
MALERARBEID Nye vegger - strimling, 2 ganger sparkling, 2 strøk maling frivalg farge. Listfri overgang ved himling og gipset smyg i vinduene. Rehab - forsparkling, veggfornyer tapet, 2 strøk maling	1,00 RS	kr 65 600,00	Utgående mva	kr 65 600,00
ELEKTROARBEID Nye og tilpassede elektriske installasjoner som følge av total ombygging. Omfatter demontering av eksisterende anlegg, nye føringer, montering av stikk, belysning og tilpasning til nye vegg- og gulvløsninger. Samsvarserklæring inkludert.	1,00 RS	kr 42 500,00	Utgående mva	kr 42 500,00

SmartBygg AS
SmartBygg AS
Spelhaugen 20
5147 Fyllingsdalen
Norge

RØRLEGGER Rørleggerarbeider i forbindelse med total ombygging. Omfatter demontering av eksisterende installasjoner, nye tilkoblinger og tilpasninger på kjøkken og bad, samt ferdigstilling av sanitæranlegg.	1,00 RS	kr 48 000,00	Utgående mva	kr 48 000,00
BAD Total rehabilitering av bad med robuste og fuktsikre løsninger. Omfatter full riving, ny oppbygning, membransystem iht. gjeldende våtromsnorm, flislagte overflater, nytt sanitærutstyr, rør- og elektroarbeider. Badet utføres med fokus på lang levetid og høy fuktbelastning i kjeller.	1,00 RS	kr 327 000,00		kr 327 000,00
VENTILASJON Balansert ventilasjon type Flexit Nordic S3, styrepanel Nordic panel kan leveres som tillegg, Inn/ut luft via kombiventil i vegg Det er ikke avsatt plass til ventilasjonsaggregatet på tegningen, så vi har plassert i bod	1,00 RS	kr 62 500,00	Utgående mva	kr 62 500,00
UTVENDIG FUKTSIKRING Utvendig fuktsikring og avfuktingstiltak som del av total ombygging av kjellerleilighet med historikk for gjentatte fuktskader. Arbeidet omfatter etablering av utvendige tiltak for å redusere fuktbelastning mot grunnmur, herunder lokal frigraving der nødvendig, fuktsikring av mur, etablering av kapillærbrytende sjikt og tilrettelegging for drenering og uttørking av konstruksjonen. Tiltaket er valgt for å redusere risiko for fremtidig fuktinntrenging og er et supplement til innvendig ombygging med robuste materialer.	1,00 RS	kr 147 200,00	Utgående mva	kr 147 200,00

SmartBygg AS
Spelhaugen 20
5147 Fyllingsdalen
Norge

Beløp (eks. mva)	kr 1 160 600,00
MVA 25% på kr 833 600,00	kr 208 400,00
Total	**kr 1 369 000,00**

Salgsvilkår og betingelser: https://erp.smartbygg.no/terms

Byggprosjekt AS
Postboks 53 Fantoft
5899 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200506929/16 AAVA	NYBY–5210	19.09.2006

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf plb § 99 nr 1

Eiendom	:	Gnr 165 Bnr 456
Tiltakets adresse	:	HAUGEVEIEN 13 B
Tiltakets art	:	Bruksendring Bolig
Tiltakshaver	:	Preben Hansen

Ferdigattesten gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker mottatt Etat for byggesak og private planer 15.09.06.

I den mottatte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200506929.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Trygve Sæle
seksjonsleder

Åge Vallestad
overarkitekt

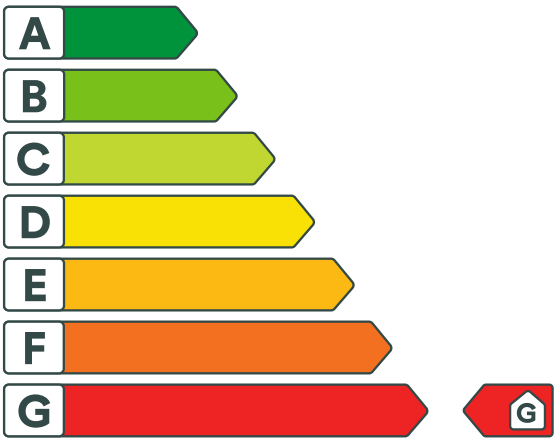
Kopi:
Preben Hansen, St. Hansstredet 24, 5011 Bergen
VA-etaten
Bergen brannvesen

enova

Energiattest



Adresse **Haugeveien 13A, 5005 BERGEN**	
Dato for energimerking **19.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-272392**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139288572**
Gårdsnummer **165**	Bruksnummer **456**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **K0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1900**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **44,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **44,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **588,41 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **562,07 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **24 731 kWh**

Haugeveien 13A, 5005 BERGEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Haugeveien 13A, 5005 BERGEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 9: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 10: 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 11: 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.

Brukertiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 23: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



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

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

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

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

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

Spørsmål

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



Gjensidige

Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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