Egenerklæring

Øvre Blekeveien 45, 5003 BERGEN

26 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Øvre Blekeveien 45	Øvre Blekeveien 45	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli 1999

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Siden kjøp

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65, 9622927

Informasjon om selger

Selger

Røst, Jarle

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Har to ganger på 27 år kommet vann fra tak ned ved pipe.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skiftet møne/grat panner en hjørne

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fana Blikk AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Av og til vann i kjeller, renner ned i sluk

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

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

noe oppsprekking i gråsteinsmur

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Påpekt skjerming av peis i stue.

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Små "krypdyr" i kjelleretasje forekommer (ikke sjeggkre)

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Noe saltutslag i kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 15081188

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Jarle Røst	**2026-03-26**

Identification

Jarle Røst

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Jarle Røst	26/03-2026 14:08:02	BankID OIDC High



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.

Nabolagsprofil

Øvre Blekeveien 45 - Nabolaget Stølen/Steinkjelleren - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Offentlig transport

Helgesens gate Linje 10, 86	3 min 0.2 km
Vågen rundetårn Linje BEF	7 min 0.6 km
Bradbenken kai Linje BEF	7 min 0.6 km
Byparken Linje 1, 2	13 min 1.1 km
Olav Kyrres gate/Festplassen Buss, trikk	13 min 1.1 km

Skoler

Krohnengen skole (1-7 kl.) 381 elever, 27 klasser	3 min 0.2 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 172 elever, 14 klasser	4 min 0.4 km
St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	18 min 1.5 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	9 min 0.7 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	12 min 1 km
Bergen katedralskole 465 elever, 18 klasser	10 min 0.8 km
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	10 min 0.8 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

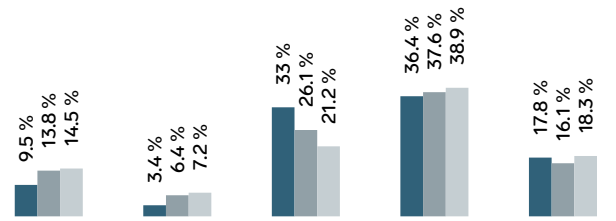
Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stølen/Steinkjelleren	895	609
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ladegården barnehage (1-5 år) 85 barn	4 min 0.3 km
Sandviken barnehage (1-5 år) 30 barn	11 min 0.9 km
Bergens Barneasyl (1-5 år) 58 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Meny Støletorget Post i butikk, PostNord	1 min 0.1 km
Kiwi Birkebeinersenteret	4 min

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

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

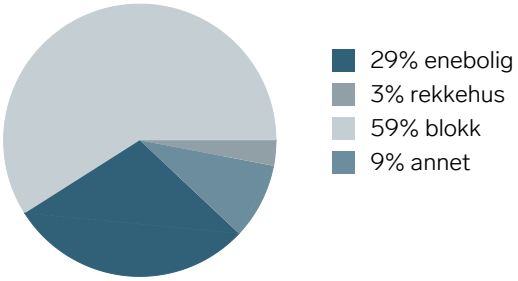
Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100

Sport

Krohnengen skole Aktivitetshall	3 min 0.2 km
Vikinghallen Aktivitetshall	6 min 0.5 km
MOVA Sandviken	5 min
Norrønahallen	5 min

Boligmasse



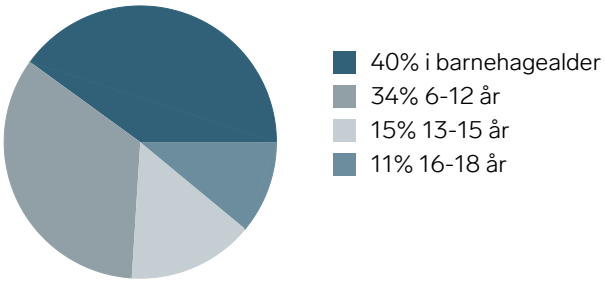
«Et flott historisk strøk i hjertet av Bergen, og kunne ikke bedt om bedre naboer ;)»

Sitat fra en lokalkjent

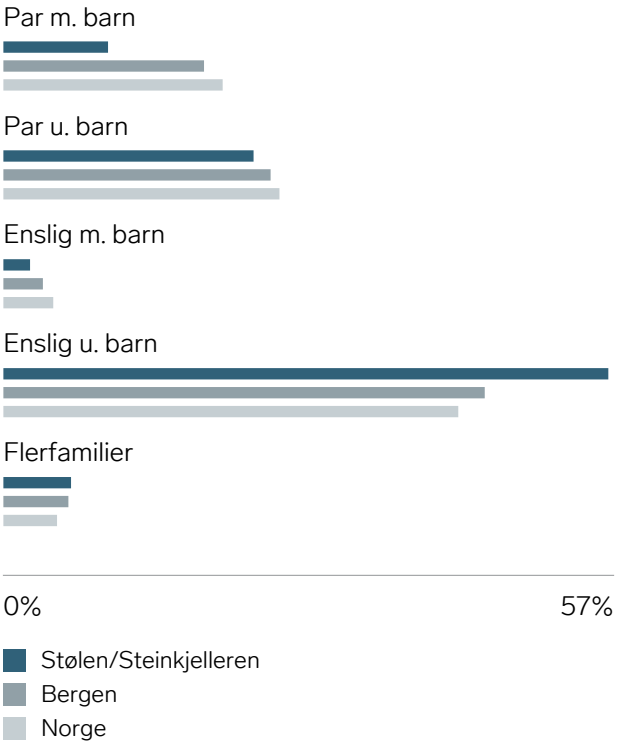
Varer/Tjenester

Galleriet	11 min
Sandviken apotek	2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



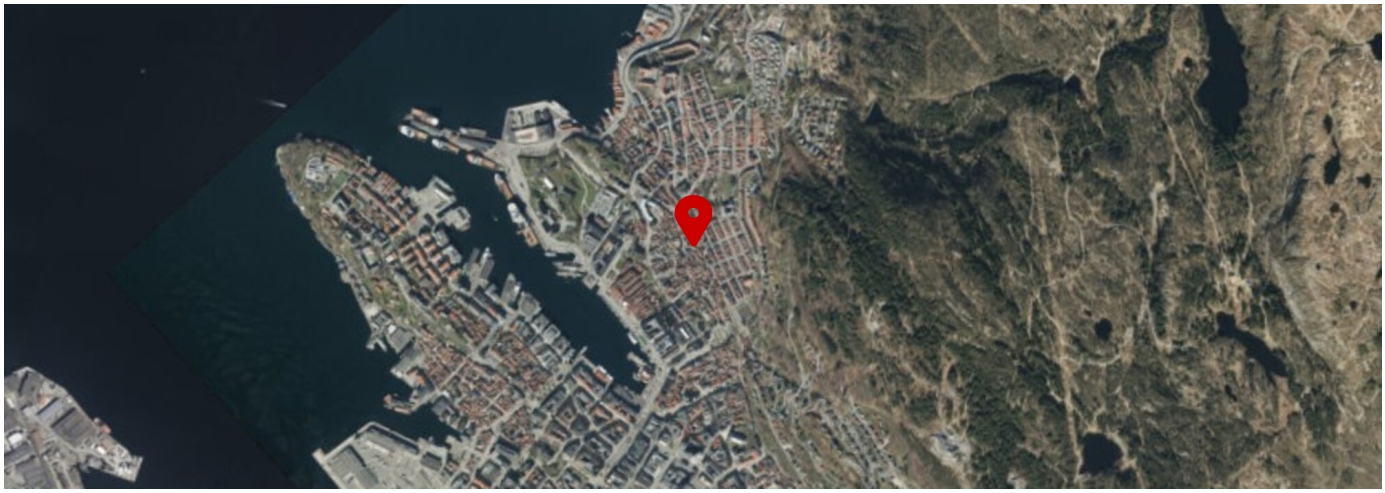
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	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

Øvre Blekeveien 45
5003 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1880
BRA:	115 m^2
BRA-i:	115 m^2
Rapportdato:	7.4.2026 (Gyldig til 7.4.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	0	14	4	0

Knut Grahl-Madsen
Grahl-Madsen Takst og Rådgiving AS
knutgrahl@yahoo.no
90072036
Øvre Blekeveien 45
5003 Bergen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41693

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

Det anbefales alltid kontroll av eldre anlegg.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Det er fukt i tilfylte vegger.
Rom under terreng	Det er skadeligt, høyt fuktnivå.
Våtrom - Våtrom	TG er satt med bakgrunn i alder, utførelse og forventet levetid.
Våtrom: Vaskerom - Våtrom	TG er satt med bakgrunn i enkel utførelse.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	Grunnmuren har tilstrekkelig funksjon/bæreevne.
Krypkjeller	Eldre utførelse, ikke fuktsikret.
Balkong, terrasse, platting	Eldre utførelse.
Vinduer og dører	TG satt med bakgrunn i alder og tilstand.
Yttervegger	Eldre konstruksjon.
Skorstein over tak	Det er ofte behov for tiltak på eldre piper. Det er her ikke opplyst om pålegg. Det er til tider ved sterk vind tegn til fukt.
Takkonstruksjon og loft	Eldre konstruksjon, ofte med skjulte avvik.
Taktekking	TG er satt med bakgrun i alder.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG er satt med bakgrunn i alder og forventet levetid.
Kjøkken - Avtrekk	TG er satt med bakgrunn i alder og forventet levetid.
Toalettrom	Enkel utførelse. utstyr fra 1989.
Avløpsrør	TG er satt med bakgrunn i alder og forventet levetid.
Vannledninger	TG er satt med bakgrunn i alder, utførelse og forventet levetid
Varmtvannsbereder	TG er satt med bakgrunn i alder og forventet levetid.

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
25.3.2026	**7.4.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Jarle Røst**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Det er ingen merknad til fremlagt egenerklæring.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Knut Grahl-Madsen**	Telefon:	**90072036**
Firma:	**Grahl-Madsen Takst og Rådgiving AS**	Epost:	**knutgrahl@yahoo.no**
Tittel:		Adresse:	**Øyovegen 88, 3580 Geilo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Søderberg & Partners**		

Om bygningssakkyndig:

Ingeniør bygg.
Flere år håndverkserfaring.

Egne premisser:

Oppdraget er utført av en uavhengig takstmann/takstingeniør som følger vanlige gode prinsipper for taksering og utferdigelse av tilstandsrapporter.
Rapporten er basert på NS3600-2025.
Det er foretatt visuelle undersøkelser, supplert med stikktaging, utvidet kontroll av våtrom og utsatte konstrukjoner.
Det gjøres oppmerksom på at det kan være byggetekniske feil/avvik som ikke er mulig å avdekke ved denne begrensete gjennomgang.
Som referansenivå for utførelse legges til grunn lov og forskrift som var gjeldende på meldingstidspunktet.
Dersom gjeldende forskrift har lempet på krav, kan ny forskrift legges til grunn.

Det er kun foretatt en begrenset gjennomgang av el-anlegget.

Kommunale arkiver er ikke gjennomgått dersom det ikke er nevnt i rapporten.
Opplysninger om tomteareal er hentet fra Statens kartverk,

Informasjon om boligen

Adresse:	**Øvre Blekeveien 45, 5003 Bergen**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**167**	Bruksnr:	**1258**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1880** - Noe usikkert.						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Bygget er oppført over fire etasjer, grunnmur i stein. I underetasjen dels jordgulv belagt med skifer.
Nyere støpt gulv i hall. Oppforet gulv i bod.
Over grunnmur er huset oppført som trekonstruksjon, vegger i laftet plank, dels bindingsverk. Utvendig kledd med nyere trepanel.
Trebjelkelag med bordgulv.
Varierende alder på vinduer og innvendige dører.
Taket er oppført som sperrekonstruksjon, skifertekket.
Det er innvendig noe eldre kvaliteter.
Det må påregnes påkostninger.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
Ombygget og utbedret i 1989.	Utbedret kjøkken, bad, overflater og vinduer.	Nei
2022	Vinduer skiftet begge soverom i 1. etasje.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**21**	**21** Romfordeling: Hall med trapp, vaskerom.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**38**	**38** Romfordeling: Gang med trapp, to soverom, bad og garderobe/bod.	**0**	**0**	**0**
2. etasje	**38**	**38** Romfordeling: Gang med trapp, stue med kjøkken, wc-rom.	**0**	**0**	**0**
Loft	**18**	**18** Romfordeling: Loftstue.	**0**	**0**	**6**
Totalt m²	**115**	**115**	**0**	**0**	**6**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
U. etasje	28	21	7
Loft	26	18	8
Totalt m²	**54**	**39**	**15**

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt på stedet.
Takhøyde i hall 2,08 m.
Takhøyde i bod 1,88 m. (ikke måleverdig)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Det er tegn på fukt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering **TG-3**

Det er fukt i tilfylte vegger.
Lite fuktutslag i hall, men fukt.
Det må påregnes tiltak.(innvendig)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablere bedre bortleding av tilsig. Nytte materialer som tåler fukt. (prisfastsatt under med enkel utførelse)
Alternativ foreta utbedring mot offentlig gate.

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje

Grunnmur i stein.
Gulv på grunnen dels jordgulv belagt med skifer. Oppforet gulv i indre del. Fukt.
I hall støpt gulv, utførelse ikke dokumentert.

Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Det er ingen tegn på vesentlige settninger i grunnen idag.	
Type grunnmur i kjeller	Gråsteinsmur
Ingen avvik bortsett fra vanlig oppsprekking mellom steinene.	

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Ingen tiltak nødvendig. (se drenasje)

6.3 Krypkjeller

Beskrivelse

Del av kjeller har utførelse som krypkjeller.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Er det synlig sopp/råteskader?	Ja
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Ja

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Høyt fuktnivå.

Oppsummering av krypkjeller **TG-2**

Det anbefales bedre lufting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bedre ventilasjon.
Utbedring som beskrevet under grunnmur.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller

Bodarealet i bakkant av underetasjen har vegg mot terreng, vegger dels utlektet. Fukt konstatert i oppforet gulv og vegg.
Vaskeromsvegg dels under terreng, fukt.

Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja

Oppsummering av rom under terreng **TG-3**

Det er nødvendig med tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det bør utføres tiltak innvendig for å begrense fukt til trekonstruksjonen.

Kostnadsestimat	100 000 - 200 000

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong

Balkong infeldt i takkonstruksjonen mot vest.
Tekket med sink.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Utført i 1989.
Det er ikke dokumentasjon på utførelse.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Er balkong / terrassen tekket?	Ja

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ja

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2

Det må påregnes tiltak på noe sikt.
Ingen synlige skader i underliggende etasje.
Konstruksjonen er en risikokonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales gjennomgang av blikkenslager på noe sikt.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

Det er varierende alder på vinduene.
TG 1 på vinduene på soverommene i 1. etasje. (skiftet i 2022)
Resterende vinduer må påregnes vedlikehold/utskifting.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer skiftet på 80-tallet og i 2022.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Takvinduene er nær TG3
Noe råte i utsatte vinduer i 2. etasje., nær TG3.
Hoveddør nær TG3.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På noe sikt må en påregne å skifte de eldste installasjonene.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning, Annet, Liggende kledning

Ytterveggene og diverse innvendige vegger er utført i laftet plank. Utvendig kledd med liggende kledning, varierende alder, noe på slutten av 80-tallet, noe nyere.
Utførelse ellers ukjent. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Skiftet kledning.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Det må påregnes at det i eldre konstruksjoner som her er mindre avvik som ved rehabilitering ikke er utbedret.
Det må en leve med.

6.8 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak **TG-2**

Teglpipe. Utbedret over tak etter byggeår.
Behov for overflatebehandling.
Åpen peis montert på kjøkkenet. Det anbefales å montere gnistfanger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Montere gnistfanger på kjøkkenpeis.

6.9 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Valmet tak
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse ved etablering av beboelse på loftet. (tiltaket er godkjent)	

Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Isolert og kledd med trepanel.	

Utvendig inspeksjon	Fra bakken

Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ja
Mindre skjevheter. En må påregne at det er avvik i eldre deler av konstruksjonen. Taket inspisert fra overlysvinduene og bakken.	

Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ikke kontrollerbart

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	**TG-2**
Konstruksjonen må holdes under oppsikt.	

6.10 Taktekking

Type takkonstruksjon	Valmet tak
Eldre skifertak mulig fra byggeår. Det er utført vedlikehold. Det er meget godt fall, det gir god avrenning.	

Type tekking	Skiferstein
Skifer med panner i grater. Ukent alder.	

Inspisert fra	Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Det er opplyst om mindre reperasjoner.
Usikkerhet rundt omlegging.

Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Det må påregnes tiltak på noe sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales kontroll.

6.11 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

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

Kjøkken opplyst montert i 1989. Normal brukerslitasje.
Platetopp og stekeovn fra 1989.
Oppvaskemaskin og kjøl/frys fra 2000.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

På sikt må en påregne utskifting.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Utblåsing gjennom vegg.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Ok virkningsgrad.

6.12 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Det er gitt tillatelse til ombygging av underetasje, 1, og 2. etasje som de fremstår idag. (mindre justeringer ikke meldepliktige) Det foreligger tillatelse til tiltak og ferdigattest for loftet slik det fremstår idag.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Rømning ved trapp og balkong på loftet.	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Avviket gjelder håndløper.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Det er lav takhøyde øvre del av trapp til loftet.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Eldre utførelse.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

6.13 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom	TG-2

Rommet er i tjenlig stand, eldre utførelse.
Behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppgradering.

6.14 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Varierende alder og utførelse.
Ukjent utførelse ut av huset.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Sluker og rør skiftet, dels i 1989.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

En må påregne diverse utskiftinger ved oppgradering av våtrom.

6.15 Vannledninger

Type anlegg	Kobber

Kobberrør antat dels montert i 1989, noe eldre.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Diverse utskiftinger i 1989.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Eldre anlegg. En må påregne utskifting ved rehabilitering av våtrom.

6.16 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Automatsikring på inntak og samtlige kurser.
Jordfeilbryter. (ikke jordfeilautomater)

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Anlegget er i det vesentlige fornyet i 1989.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Samsvarserklæring var ikke aktuelt i 1989.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Anlegget er eldre, men ser ut til å være i tjenlig stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Kontroll av anlegget.

6.17 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1987	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**
Berederen har en alder som tilsier at det er sansynlighet for at den må skiftes.	

6.18 Våtrom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja
Oppsummering av våtrom	**TG-3**
En må påregne oppgradering av badet.	
Anbefalte tiltak	
Fornying.	
Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.19 Våtrom: Vaskerom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja
Oppsummering av våtrom	**TG-3**
En må påregne oppgradering av vaskerommet.	
Anbefalte tiltak	
Fornying.	
Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

6.20 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral
- Ventilasjon