

**aktiv.**



Blekebakken 2A, 5018 BERGEN

**Unik og særegen selveier leilighet i  
klassisk Bergenshus | Solrik  
balkong med storslått utsikt**



Eiendomsmegler / Partner

## Aleksander Lenning

**Mobil** 916 50 495

**E-post** aleksander.lenning@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum**  
Strandgaten 53, 5004 Bergen



Eiendomsmeglerfullmektig

## Elise Linningsvoll

**Mobil** 959 38 227

**E-post** elise.linningsvoll@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum**  
Strandgaten 53, 5004 Bergen

# Velkommen til Blekebakken 2A!

En unik og særegen leilighet i et av Bergens mest ettertraktede områder. Boligen kombinerer klassisk bergensk arkitektur med moderne komfort, og fremstår som godt vedlikeholdt og jevnlig oppgradert. Det er mulighet for å leie ut ene delen av leiligheten, noe som gir gode muligheter for å tilpasse etter eget bruk og behov.

Høydepunkter:

Solrik balkong på 5,4 m<sup>2</sup>

Taktekking og undertak fornyet i 2025

Takrenner og nedløpsrør (2025)

Skorstein rehabilitert med stålrør (2025)

3-lags vinduer i stue, spisestue og bad (2020)

Disponerer 3 boder

Mulighet for utleie (Ikke godkjent)

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 9 900 000,-  
**Omkostn.:** Kr 248 890,-  
**Total inkomk.:** Kr 10 148 890,-  
**Selger:** Erik Harry Tvedt

**Gnr./bnr.** Gnr. 166, bnr. 39  
**Snr.** 3  
**Oppdragsnr.:** 1503260048

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1895  
**BRA-i/BRA Total** 110/114 kvm  
**Tomtstr.:** 165.3 kvm  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 4

# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	100
Budskjema .....	109

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 110 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 114 kvm

TBA: 5 kvm

### Selveierleilighet

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 kvm Ekstern bod

2. etasje

BRA-i: 87 kvm Entré/gang (11,5 m<sup>2</sup>), kjøkken (12,4 m<sup>2</sup>), bad (7,5 m<sup>2</sup>), soverom (11,7 m<sup>2</sup>), spisestue (20,2 m<sup>2</sup>), stue (20,6 m<sup>2</sup>)

TBA fordelt på etasje

2. etasje

5 kvm Balkong

### Tilleggsdel

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 23 kvm Entré/kjøkken (5,4 m<sup>2</sup>), bad (2,2 m<sup>2</sup>), stue (14,0 m<sup>2</sup>)

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Div. felles lagringsarealer i kjeller og på loft

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Selveierleilighet (i småhus)

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

### Tomtetype

Eiet

### **Tomtestørrelse**

165.3 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er i hovedsak bebygget

### **Beliggenhet**

Boligen ligger i en av Fjellsidens mest ettertraktede og sjarmerende adresser, i et rolig og veletablert boligområde. Her bor du skjermet fra byens travle puls, omgitt av koselige gater, hyggelige nisjebutikker, vakker natur og rik historie. Samtidig er veien kort til sentrum, på under 10 minutter til fots når du Bryggen og bykjernen med sitt brede utvalg av servicetilbud, restauranter, caféer og kulturtilbud.

Området kjennetegnes av klassisk bergensk trehusbebyggelse, brosteinsgater og en historisk atmosfære som gir nabolaget en helt særegen karakter. Dette er et populært og hyggelig bomiljø hvor man får det beste av både byliv og rolige omgivelser. Dagligvaretilbudet er svært godt, med blant annet Meny Støletorget, apotek og caféer kun få minutters gange fra boligen. I tillegg finnes flere alternative butikker i nærområdet, noe som gjør hverdagen både enkel og effektiv.

For den aktive byr området på fantastiske tur- og treningsmuligheter like utenfor døren. Stoltzekleiven er en populær treningsløype som gir både utfordring og spektakulær utsikt over byen og Byfjorden. Videre har man enkel tilgang til Fløyen og Vidden, med et variert turterreng året rundt.

Like i nærheten finner du også Gamle Bergen Museum, som byr på både historie og naturskjønne omgivelser, samt Sandviken sjøbad, som er et populært samlingspunkt med badeplass, brygge og gode solforhold på varme dager.

For rekreasjon i nærområdet er Meyermarken et naturlig samlingspunkt, perfekt for sosiale sammenkomster, grilling og avslapning. I tillegg ligger Skansedammen innen kort gangavstand, et idyllisk sted for rolige stunder.

Dette er en beliggenhet som kombinerer nærhet til sentrum, naturopplevelser og et levende nærmiljø, perfekt for deg som ønsker det beste Bergen har å by på, rett utenfor døren.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av eldre trehus og bygårder.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Det er flere barnehager og skoler i nærområdet.

Skoler:

- Christi Krybbe skole (1-7 klasse)
- Krohnengen skole (1-7 klasse)
- St Paul skole (1-10 kl.)
- Rothaugen skole (8-10 klasse)
- Danielsen Ungdomsskole Bergen (8-10 kl.)
- Bergen katedralskole
- Danielsen videregående skole

Barnehager:

- Bergens Barneasyl (1-5 år)
- Kidsa Ladegården (1-6 år)
- Marken barnehage (1-5 år)

### **Bygningssakkyndig**

Patrick Bang

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Byggegrunn/fundamentering:

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/kult.

Vegger mot grunn i naturstein.

Gulv mot grunn i betong.

Yttervegger:

Yttervegger av laftet plank. Utvendig kledd med liggende, dobbelfalset trekledning med staff.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass i malte trekarmner.

Dører:

To-fløyet, profilert entrédør av heltre med glassfelt.

Callinganlegg. Skyvedør med 2-lags isolerglass i metallkarmner.

Entrédør fra byggeår. Skyvedør fra 90-tallet.

Tak/taktekking:

Valmtak.

Taktekking med underlagsduk, sløyfer/lekter og glasert tegltakstein.

Takrenner og nedløpsrør i stål.  
Taktekking (m/undertak), takrenner og nedløp fra 2025.

Etasjeskillere:  
Etasjeskillere av trebjelkelag.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2015.  
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2025

Beskrivelse: Bakre bad. På kalde dager er det antydning til mugg på flisefuger, selv med varmekabler påslått. To av veggene på det lille badet er yttervegger, og de er mest sannsynlig ikke godt isolert. Et hygrometer viser ikke høy luftfuktighet. Det er mulig at den elektriske avtrekksviften ikke alltid har vært brukt. Ved tilførsel av ekstra varme kommer det ikke mugg.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Engevik VVS, 2020; Bygg & Murpartner AS, 2020

Beskrivelse: Rørleggerarbeid ifm oppgradering av badet. Fliselegging. Sluk ble oppgradert. Ellers ble fliser lagt direkte på flis, på vegger og gulv.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Firmanavn: BTB AS, 2025

Beskrivelse: Liten lekkasje i taket over vinduet på kjøkkenet. Lekkasjen kom fra utett tekking ved en ark på taket. Skaden på kjøkkenet er reparert, og hele det utvendige taket ble byttet i 2025. Det er dårlig treverk på gesimsen i etasje-sillet mellom 1 og 2 etasje, på det nordvestlige hjørnet. Nederste list i smuget mot øst er også dårlig. Vindu ved balkong er punktert.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen

punktert?

Ja

Beskrivelse: Vindu ved balkong er punktert.

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2025

Beskrivelse: Det er fuktighet i kjellerboden som vender mot sør (mot fjellet).

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2025

Beskrivelse: Sopp i bakre baderom, beskrevet ovenfor.

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

Ja

Beskrivelse: Avløpet fra det store kjøkkenet har lite fall. Avløpsrøret går under kjøkkengulvet og bort til gulvet i entréen. Det har gått tett to ganger på 5 år, og har blitt staket opp. Endring av rør er ikke mulig, det bør helles avløpsmiddel i vasken innimellom for å forebygge.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Byggringen, 1995

Beskrivelse: Flytting av kjøkkenet til annet rom. Kjøkkenet var tidligere der hovedbadet er idag. Det ble flyttet til et tørt rom. Det ble etablert nye rør og avløpsrør til det nye kjøkkenet.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

Ja

Firmanavn: Fana Varmer og Skorsteinservice, 2025

Beskrivelse: Pålegg fra Brannvesenet om å fore skorsteinen.

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Varmefag Din Flamme, 2020

Beskrivelse: Fjerning av gammel peis og montering av rentbrennende ovn.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Byggringen, 1995; Bergstrøm Elektro, 2020

Beskrivelse: Elektrikerarbeid i forbindelse med omfattende ombygging og oppgradering av leiligheten.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Leiligheten ble ombygget og oppgradert i 1995.

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Bakerste del av leiligheten er i perioder utleid som hybel. Den har ett oppholdsrom, kjøkken og bad, med egen inngang fra baktrappen. Jeg vet ikke om det finnes dokumentasjon på at den er godkjent. Brannvesenet har vært på flere befaringer, der det er sagt at det er en hybel. Kommunen har også innført et bossegebyr på hybelen, så jeg har grunn til å tro at hybelen er registrert av kommunen.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja

Beskrivelse: Det er felles loft og felles kjeller i huset. Denne leiligheten har tilgang til en liten bod med lås på loftet, og to boder i kjelleren. Åpne arealer er fellesområder. Det er ikke noe etablert sameie på huset. Kostnaden for husforsikring (betales av beboer i 1 etasje) fordeles med 25% på hver seksjon. Det er fire seksjoner i huset. Andre påløpende utgifter for vedlikehold etc fordeles på samme måte. Det er offentlig parkering i gate (boligsone), i tillegg til parkering i Skansedammen. Det er plass til to biler utenfor huset. Beboere i gaten som har bil har sine "egne" plasser i området, og dette respekteres av alle. Dette huset har på en måte hevd på de to plassene ved huset, ingen andre parkerer der. Det er montert en elbil lader ved hageporten.

## **Innhold**

Aktiv Eiendomsmegling v/Aleksander Lenning har gleden av å presentere Blekebakken 2A. En lekker og sjarmerende leilighet i en av Bergens mest ettertraktede områder! Mange boligkjøpere ser etter mer enn bare en leilighet. De ønsker et hjem med sjel, historie og gode løsninger for hverdagen. I Blekebakken finner du nettopp dette; en unik og sjarmerende eierseksjon som kombinerer bergensk arkitektur med moderne komfort og fleksible bruksmuligheter.

Leiligheten ligger i et karakteristisk bygg fra slutten av 1800-tallet, og fremstår i dag

som oppgradert og innbydende, med gjennomgående gode materialvalg og stilrene detaljer. Planløsningen er både romslig og funksjonell, med blant annet separat stue og spisestue, delikat kjøkken fra 2020 og et oppgradert bad med eksklusive materialer som italiensk marmor.

Det er mulighet for å leie ut ene delen av leiligheten, eller som en integrert del av boligen. Eier har tidligere benyttet oppholdsrommet som ekstra soverom (ikke godkjent).

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og jevnlig oppgradert over tid, med en god balanse mellom historisk sjarm og moderne standard. Her kan du flytte rett inn, og trives i fra første stund!

#### Entrè |

Lys og innbydende entré med fine detaljer som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko, samt porttelefon for enkel adgang for gjester.

#### Stue og spisestue |

Stue og spisestue ligger i en delvis åpen løsning som gir en luftig og harmonisk romfølelse. Store vindusflater i begge rom slipper inn rikelig med naturlig lys og byr på en fantastisk utsikt over byen og Byfjorden. Den gjennomgående fiskebeinsparketten tilfører et elegant og tidløst preg som understreker boligens særpreg.

Spisestuen fremstår som et naturlig samlingspunkt med god plass til stort spisebord, perfekt for både hverdagsmåltider og sosiale sammenkomster. Stuen har gode møbleringsmuligheter for sofagruppe og TV-løsning, og gir direkte utgang til en solrik, sørvestvendt balkong på 5,4 m<sup>2</sup> – ideell for avslapning og hyggelige kvelder.

#### Kjøkken |

Kjøkkenet fremstår som moderne og stilrent, med en gjennomført innredning fra 2020 levert av Drømmekjøkkenet. Her kombineres funksjonalitet og estetikk på en god måte, med profilerte fronter, vitrineskap og en eksklusiv benkeplate i granitt. Den underlimte komposittvasken og integrerte løsninger bidrar til et ryddig og elegant uttrykk.

Fiskebeinsparkett på gulvet viderefører den helhetlige stilen fra oppholdsrommene og skaper en naturlig sammenheng i boligen. God arbeidsplass og smarte løsninger, som elektrisk åpning på skuff under oppvaskkum, gjør kjøkkenet både praktisk og brukervennlig.

Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte kvalitetsvarer, inkludert to stekeovner, gasstopp med egen wok-sone, oppvaskmaskin, kjøleskap og ventilator. I tillegg er det installert gassalarm for økt sikkerhet.

Et kjøkken som egner seg like godt til hverdagsbruk som til sosiale anledninger.

#### Soverom |

Soverommet fremstår som lunt og innbydende, med en harmonisk fargepalett og gjennomførte detaljer som skaper en rolig atmosfære. De store vinduene slipper inn godt med naturlig lys og gir rommet en lys og behagelig følelse. En-stavs parkett på gulvet kombinert med dekorative veggflater og klassiske elementer gir soverommet et elegant og tidløst preg.

Rommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement, og fremstår som både praktisk og stilfullt. Skyvedørgarderoben gir gode oppbevaringsmuligheter.

Bad |

Badet fremstår som delikat og oppgradert, med eksklusive italienske marmorfliser på gulv og vegger som gir et elegant og tidløst uttrykk. Innfelte spotter i himlingen bidrar til en behagelig belysning.

Badet er godt utstyrt med baderomsmøbel med doble servanter, vegghengt toalett og dusjløsning med innfellbare glassdører samt både takdusj og hånddusj. Det er også opplegg for vaskemaskin, tørketrommel, og badekar. Varmekabler i gulv sørger for god komfort.

Badet er opprinnelig fra 1995, men ble betydelig oppgradert rundt 2020.

Tilleggsdel | Kan benyttes som utleie (ikke godkjent), eller til eget bruk.

Leiligheten har en tilleggsdel på ca. 23 m<sup>2</sup> med egen inngang, samt direkte adkomst fra kjøkkenet i hoveddelen. Dette gir fleksible bruksmuligheter – enten som en integrert del av boligen eller som en skjermet del som kan egne seg for utleie (Ikke godkjent).

Tilleggsdelen inneholder entré med kjøkkenløsning, oppholdsrom og bad.

Opprinnelige tegninger viser rom godkjent for varig opphold. Dagens bruk og inndeling er ikke omsøkt eller godkjent som egen boenhet. Oppholdsrommet er i godkjente tegninger betegnet som stue, men har av selger vært benyttet som soverom.

Kjøkkenet har en funksjonell innredning med profilerte fronter (delvis fra IKEA), laminat benkeplate og nedfelt stålvask med ett-greps blandebatteri. Det er fliser over benkeplate samt belysning og stikkontakter under overskap.

Kjøkkenet er utstyrt med stekeovn med keramisk platetopp, kjøleskap og integrert ventilator. Det er også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Badet er helflisset med keramiske fliser på gulv og vegger, og malte flater i himling. Rommet fremstår funksjonelt og inneholder baderomsmøbel med servant, speil og belysning, gulvstående toalett samt dusjløsning med hånddusj. Det varmekabler i gulv.

For ytterligere oppbevaring finnes det både felles loft og felles kjeller i bygget.

Leiligheten disponerer en liten, låsbar bod på loftet, samt to boder i kjelleren. Åpne arealer er fellesområder.

### **Standard**

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer.

Leiligheten ble ombygget og oppgradert i 1995. Det er videre gjort flere oppgraderinger i 2020. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Veggkonstruksjon

Avvik:

- Manglende lufting bak kledning.

- Dører

Avvik:

- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid.
- Punktert glassrute på skyvedør.

- Rom Under Terreng

Avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Fuktig miljø i kjeller.

- Våtrom > 2. etasje - hoveddel > Bad (7,5 m<sup>2</sup>) > Overflater vegger og himling

Avvik:

- Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

- Våtrom > 2. etasje - hoveddel > Bad (7,5 m<sup>2</sup>) > Overflater Gulv

Avvik:

- Det er registrert bom i enkelte fliser, som betyr at flisene har sluppet fra underlaget/limet.
- Flis-på-flis (risikoløsning).

- Våtrom > 2. etasje - hoveddel > Bad (7,5 m<sup>2</sup>) > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Usikker løsning grunnet eldre sluk/membran.

- Våtrom > 2. etasje - hoveddel > Bad (7,5 m<sup>2</sup>) > Sanitærutstyr og innredning

Avvik:

- Det vegghengte toalettet har en innebygd sisterne uten drepsåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i sisternen, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.

- Våtrom > 2. etasje - hoveddel > Bad (7,5 m<sup>2</sup>) > Ventilasjon

Avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Våtrom > 2. etasje - hybeldel > Bad (2,2 m<sup>2</sup>) > Overflater vegger og himling

Avvik:

- Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

- Våtrom > 2. etasje - hybeldel > Bad (2,2 m<sup>2</sup>) > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Kjøkken > 2. etasje - hybeldel > Entré/kjøkken (5,4 m<sup>2</sup>) > Avtrekk

Avvik:

- Eldre ventilator med ukjent restlevetid.

- Vannledninger

Avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid for eldre deler av anlegget er oppbrukt.
- Liten åpning i bunn av fordelerskap.

- Avløpsrør

Avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid for eldre deler av anlegget er oppbrukt.
- Feil fall på avløp fra kjøkkenet i hoveddel.

- Varmtvannstank

Avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Fuktsikring og drenering

Avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Terrengforhold

Avvik:

- Det ble ikke observert knotteplast eller annen fuktsikring mot grunnmuren. For bygninger oppført i denne perioden er det vanlig at ytterveggene under terreng ikke er sikret etter dagens standard, og fuktvandring i muren må derfor påregnes. Dette skyldes datidens byggemetoder, der direkte kontakt mellom jord og mur var normalt.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom > 2. etasje - hybeldel > Bad (2,2 m<sup>2</sup>) > Overflater Gulv

Avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Dels motfall mot dør.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > 2. etasje - hoveddel > Bad (7,5 m<sup>2</sup>) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Våtrom > 2. etasje - hybeldel > Bad (2,2 m<sup>2</sup>) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Altibox fiber

### **Parkering**

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Selger har benyttet parkeringsplass i offentlig gate i tilknytning til eiendommen. Det er etablert elbillader i tilknytning til denne plassen. Det foreligger ikke tinglyst eller eksklusiv bruksrett.

### **Radonmåling**

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Det gjøres oppmerksom på at det foreligger en felles husforsikring som dekker alle fire seksjonene. Kostnaden fordeles likt, slik at hver seksjon betaler 25 %. For 2026 utgjør forsikringen totalt 5 300 kr, og beløpet betales i to terminer per år.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

## **Energi**

### **Oppvarming**

- Elektrisk oppvarming.
- Vedovn
- Varmekabler i alle gulv i hoveddelen, unntatt soverom.
- El. varmekabler på bad i tilleggsdel.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### **Energimerke**

G

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Komplette energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 9 900 000

### **Omkostninger kjøper**

9 900 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

247 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

248 890 (Omkostninger totalt)

260 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

263 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

10 148 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

10 160 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

10 163 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Kommunale avgifter**

Kr 30 052 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

### **Eiendomsskatt**

Kr 9 315 for år 2026

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 9315. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 547 409 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 6 189 634 for år 2026

### **Informasjon om formuesverdi**

Formuesverdi er hentet fra skatteetaten.no

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Det gjøres oppmerksom på at det foreligger en felles husforsikring som dekker alle fire seksjonene. Kostnaden fordeles likt, slik at hver seksjon betaler 25 %. For 2026 utgjør forsikringen totalt 5 300 kr, og beløpet betales i to terminer per år.

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

**Eierbrøk**

115/330

Sameiet

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 166, bruksnummer 39, seksjonsnummer 3 i Bergen kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/166/39/3:

27.05.1892 - Dokumentnr: 900312 - Erklæring/avtale

Bruksrett til nærmere beskrevet grunnstykke m.v.

Overført fra: Knr:4601 Gnr:166 Bnr:39

Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1974 - Dokumentnr: 370 - Rettighet

Rettighetshaver: Håndstrikkespesialen AS

Løpenr: 939425

LEIEAVTALE

ÅRLIG LEIE NOK 840,-

LEIE-TID: 49 ÅR , UOPPSIGELIG

LEIE AV NÆRINGSLOKALE

Overført fra: Knr:4601 Gnr:166 Bnr:39

Gjelder denne registerenheten med flere

12.05.2000 - Dokumentnr: 12577 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.2015 - Dokumentnr: 393569 - Boret

Rettighetshaver: Gullaksen Liv

Født: 02/05-1936

-----  
Prioritetsbestemmelse

Veket for

Beløp: NOK 2 000 000

Panthaver: Handelsbanken

Org.nr: 977 379 016

12.05.2000 - Dokumentnr: 12577 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 115/330

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 2 og 3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1526537 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:166 Bnr:39 Snr:3

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattester for flere bygningsmessige tiltak utført på eiendommen, herunder:

- Installasjon av wc (22.01.1970)
- Ominnredning av loftetasje (06/08-1968)
- Utskifting av vindu (19.06.1962)
- Innredning av bad i 2.etg (03.01.1952)
- Installasjon av dusjbad 1. etg (15.12.1948)
- Installasjon av vannklosetter (03.02.1939)

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen i sin helhet. Dette er ikke uvanlig for eldre eiendommer, da krav til slik dokumentasjon ble innført på et senere tidspunkt. Kjøper overtar risiko knyttet til dette forholdet.

At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

- Det er etablert hybeldel med kjøkken og bad i deler av leiligheten. Opprinnelig vist som "WC" og to rom uten benevnelse.
  - Kjøkken og bad er flyttet i forhold til opprinnelige tegninger.
- Bad er utvidet.

- Planløsninger/døråpninger er endret i forhold til opprinnelige tegninger.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel (KPA 2018–2030), vedtatt 19.06.2019, og er avsatt til sentrumsformål (byfortettingssone BY1).

Dette innebærer at området er tiltenkt fortetting og utvikling med bolig, næring og sentrumsrelaterte funksjoner, i tråd med kommunens overordnede arealstrategi.

Eiendommen ligger innenfor hensynssoner for kulturmiljø, herunder historisk sentrum, noe som kan medføre særskilte krav til utforming, materialbruk og tilpasning ved tiltak på eiendommen.

Videre omfattes eiendommen av kommunedelplan for Bergenhus – Sandviken/ Fjellsiden Nord (vedtatt 19.02.2001), hvor arealet er regulert til boligformål, samt bestemmelser knyttet til bebyggelsens karakter.

Det foreligger også reguleringsplan under arbeid for området (Bybanen, delstrekning Kaigaten–Sandviken), som berører eiendommen fullt ut. Fremtidig utvikling i området kan derfor påvirkes av denne planen.

Kommuneplanens bestemmelser, herunder byggegrenser, utnyttelsesgrad og funksjonskrav, gjelder for eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at arealplaner er juridisk bindende for fremtidig bruk og utvikling av eiendommen, og at endringer kan forekomme gjennom nye planer eller vedtak. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i gjeldende planverk og eventuelle

planer under arbeid.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi

av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke

Tilretteleggingsgebyr kr 14 990

Oppgjørshonorar kr 8 990

Visninger kr 2 900

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Aleksander Lenning

Eiendomsmegler / Partner

aleksander.lenning@aktiv.no

Tlf: 916 50 495

### **Ansvarlig megler bistås av**

Aleksander Lenning

Eiendomsmegler / Partner

aleksander.lenning@aktiv.no

Tlf: 916 50 495

Elise Linningsvoll

Eiendomsmeglerfullmektig

elise.linningsvoll@aktiv.no

Tlf: 959 38 227

### **Oppdragstaker**

Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993 404 020

Strandgaten 53, 5004 Bergen

### **Salgsoppgavedato**

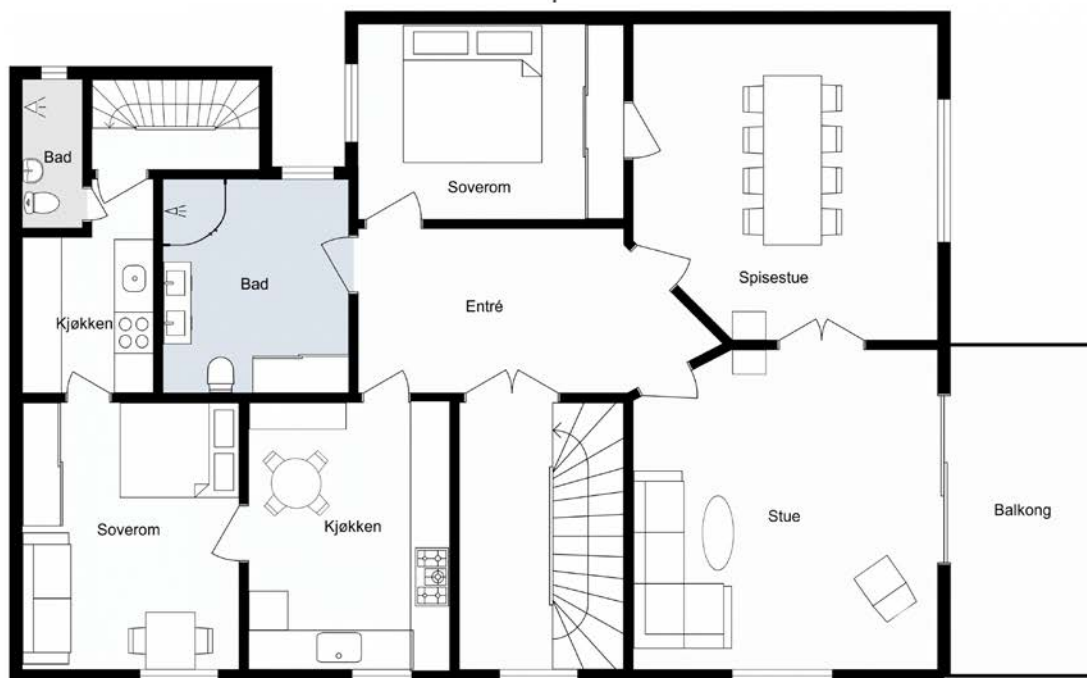
16.04.2026





# Hoveddel

### Blekebakken 2A



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Lys og innbydende entré med fine detaljer som gir et godt førsteinntrykk av boligen.



Stue og spisestue ligger i en delvis åpen løsning som gir en luftig og harmonisk romfølelse.

Store vindusflater i begge rom slipper inn rikelig med naturlig lys og byr på en fantastisk utsikt over Bergen by og Byfjorden.













Fra stuen er det direkte utgang til en solrik, sørvestvendt balkong på 5,4 m<sup>2</sup>.

Her kan du nyte den fantastiske solforhold, og nydelig utsikt over Bergen by og Byfjorden.





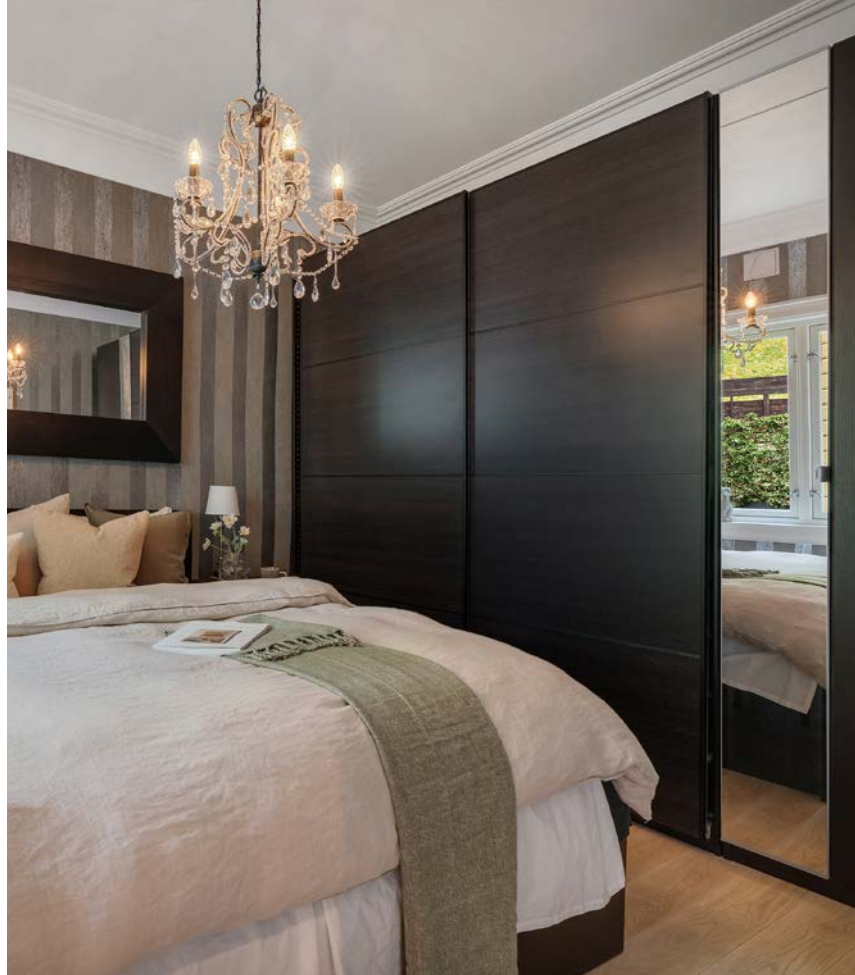
Kjøkkenet fremstår som moderne og stilrent, med en gjennomført innredning fra 2020 levert av Drømmekjøkkenet.







Soverommet fremstår som lunt og innbydende, med en harmonisk fargepalett og gjennomførte detaljer, som skaper en rolig og avslappende atmosfære.



Badet fremstår som delikat og oppgradert, med eksklusive italienske marmorfliser på gulv og vegger som gir et elegant og tidløst uttrykk.





# Tilleggsdel

Leiligheten har en tilleggsdel på ca. 23 m<sup>2</sup> med egen inngang, samt direkte adkomst fra kjøkkenet i hoveddelen.

Dette gir fleksible bruksmuligheter - enten som en integrert del av boligen eller som en skjermet del som kan egne seg for utleie (Ikke godkjent).

Tilleggsdelen inneholder entré med kjøkkenløsning, oppholdsrom og bad.









Boligen ligger i en av Fjellsidens mest ettertraktede og sjarmerende adresser, i et rolig og veletablert boligområde. Her bor du skjermet fra byens travle puls, omgitt av koselige gater, hyggelige nisjebutikker, vakker natur og rik historie.



Skansedammen, et idyllisk sted for rolige stunder, bare noen minutter unna boligen.



Dette er en beliggenhet som kombinerer nærhet til sentrum, naturopplevelser og et levende nærmiljø, perfekt for deg som ønsker det beste Bergen har å by på, rett utenfor døren.




# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Selveierleilighet (i småhus)

 Blekebakken 2A , 5018 BERGEN

 BERGEN kommune

 # gnr. 166, bnr. 39, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m<sup>2</sup> BRA-i: 110 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.03.2026

Rapportdato: 29.03.2026

Oppdragsnr.: 20932-3217

Eiendomsverdi ref nr: UT4071

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



 **BANG  
TAKST**<sup>AS</sup>  
Ingeniør & Takstmann

 **NITO**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang

post@bangtakst.no

979 16 572



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## TAKSTOBJEKTET

Selveierleilighet i byggets 2. etasje.  
Sør-vestvendt balkong på 5,4 m<sup>2</sup>.  
Eksterne boder og div. lagringsarealer.

## STANDARD

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Leiligheten ble ombygget og oppgradert i 1995. Det er videre gjort flere oppgraderinger i 2020. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

## REFERANSENIVÅ

Det er lagt til grunn at bygget er oppført etter den byggeskikk, tekniske kunnskap og fagmessige utførelse som var vanlig rundt byggetidspunktet. Det forelå ikke nasjonale byggeforskrifter på oppføringstidspunktet, og byggets tekniske standard vil derfor i vesentlig grad avvike fra dagens krav. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra gjeldende krav og byggeskikk på det tidspunktet arbeidene ble gjennomført.

## EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskeriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

## BEGRENSNINGER

En må være oppmerksom på at leiligheten befinner seg i et mindre sameie med tanke på felles vedlikeholdsplikt. Rapporten tar i hovedsak for seg den aktuelle leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Øvrige bygningsdeler er enklere vurdert hvor det var tilkomst for dette. Konf. styret vedr. eventuelle planer om oppgradering/vedlikehold på felles bygningsmasse, samt for vedtekter i forhold til hva som inngår i den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsansvar. Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

## BELIGGENHET

Eiendommen ligger i Blekebakken på Skansen, et etablert boligområde i Bergen sentrum. Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av eldre trehus og bygårder. Det er kort gangavstand til Bergen sentrum med varierte servicetilbud, samt lokale fasiliteter ved Støletorget. Offentlig kommunikasjon er tilgjengelig via busstopp ca. 300 meter fra boligen. Området gir god tilgang til turområder via Fjellveien og Fløyen, samt parkanlegg som Meyermarken. Beliggenheten gir også praktisk avstand til utdanningsinstitusjoner som NLA og Universitetet i Bergen. Eiendommen ligger sentralt plassert, men i et skjermet

miljø med begrenset eksponering for gjennomgangstrafikk og støy.

## TOMT

Tomten er i hovedsak bebygget.

## ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

## VANN- OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

## PARKERING

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Nåværende eier parkerer helt inne med huset. Det er montert elbillader på husvegg.

## BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

### Byggegrunn/fundamentering:

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/kult. Vegger mot grunn i naturstein. Gulv mot grunn i betong.

### Yttervegger:

Yttervegger av laftet plank. Utvendig kledd med liggende, dobbelfalset trekledning med staff.

### Vinduer:

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

### Dører:

To-fløyet, profilert entrédør av heltre med glassfelt. Callinganlegg. Skyvedør med 2-lags isolerglass i metallkarmer. Entrédør fra byggeår. Skyvedør fra 90-tallet.

### Tak/taktekking:

Valmtak.  
Taktekking med underlagsduk, sløyfer/lekter og tegltakstein.  
Takrenner og nedløpsrør i stål.  
Taktekking (m/undertak), takrenner og nedløp fra 2025.

### Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

## BESKRIVELSE - INNVENDIG

### 2. etasje - hoveddel:

#### Entré/gang (11,5 m<sup>2</sup>)

En-stavs parkett på gulv, tapet på vegger og malte flater i himling.

#### Kjøkken (12,4 m<sup>2</sup>)

Fiskebeinsparkett på gulv, tapet på vegger og malte flater i

# Beskrivelse av eiendommen

himling. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Bad (7,5 m<sup>2</sup>)

Italienske marmorfliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Soverom (11,7 m<sup>2</sup>)

En-stavs parkett på gulv, tapet på vegger og malte flater i himling. Skyvedørgarderobe.

Spisestue (20,6 m<sup>2</sup>)

Fiskebeinsparkett på gulv, tapet på vegger og malte flater i himling.

«Pyntepeis».

Stue (20,3 m<sup>2</sup>)

Fiskebeinsparkett på gulv, tapet på vegger og malte flater i himling. Vedovn med glassfront. Utgang til balkong.

2. etasje - hybeldel:

Entré/kjøkken (5,4 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, tapet på vegger og malte flater i himling. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Bad (2,2 m<sup>2</sup>)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Stue (14,0 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, tapet på vegger og malte flater i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør/kobber.

Avløpsrør av plast/støpejern.

Varmtvannsbereder på 194 liter.

Sikringsskap med automatsikringer.

Sentralstøvsuger.

OPPVARMING

Vedovn i stue.

El. varmekabler på bad i hoveddel og hybeldel.

**Arealer**

[Gå til side](#)

**Forutsetninger og vedlegg**

[Gå til side](#)

**Lovlighet**

[Gå til side](#)

**Selveierleilighet (i småhus)**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

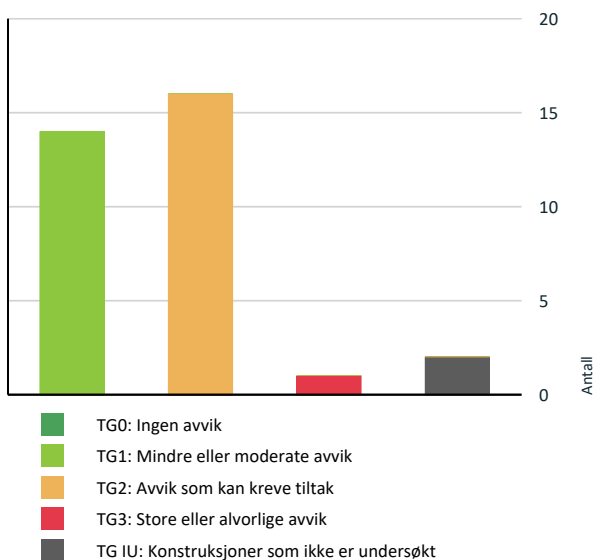
- Det er etablert hybeldel med kjøkken og bad i deler av leiligheten. Opprinnelig vist som "WC" og to rom uten benevnelse.

- Kjøkken og bad er flyttet i forhold til opprinnelige tegninger. Bad er utvidet.

- Planløsninger/døråpninger er endret i forhold til opprinnelige tegninger.

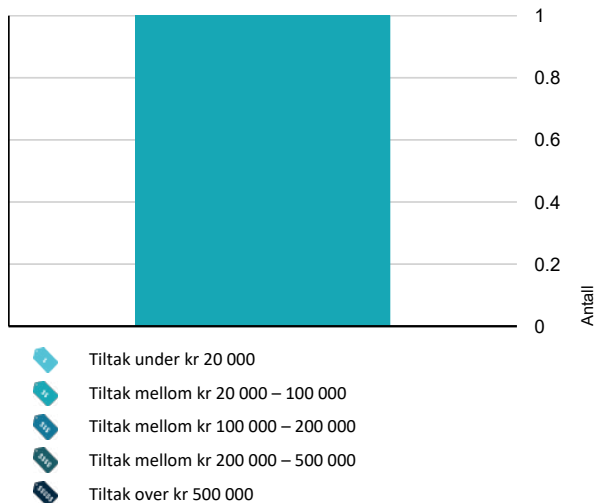
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norskstakst.no](http://www.norskstakst.no).

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Siste byggemeldte tegninger fra 1993 er kontrollert. Øvrige deler av byggesak er ikke kontrollert.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller om det foreligger relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst om.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Selveierleilighet (i småhus)

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### Våtrom > 2. etasje - hybeldel > Bad (2,2 m<sup>2</sup>) > [Gå til side](#) Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Dels motfall mot dør.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

##### Våtrom > 2. etasje - hoveddel > Bad (7,5 m<sup>2</sup>) > [Gå til side](#) Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Våtrom > 2. etasje - hybeldel > Bad (2,2 m<sup>2</sup>) > [Gå til side](#) Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Manglende lufting bak kledning.



### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid.
- Punktert glassrute på skyvedør.



### Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Fuktig miljø i kjeller.



### Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensere løsning.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid for eldre deler av anlegget er oppbrukt.
- Liten åpning i bunn av fordelerskap.



### Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid for eldre deler av anlegget er oppbrukt.
- Feil fall på avløp fra kjøkkenet i hoveddel.



### Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.



### Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



### Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Det ble ikke observert knotteplast eller annen fuktsikring mot grunnmuren. For bygninger oppført i denne perioden er det vanlig at ytterveggene under terreng ikke er sikret etter dagens standard, og fuktvandring i muren må derfor påregnes. Dette skyldes datidens byggemetoder, der direkte kontakt mellom jord og mur var normalt.



### Våtrom > 2. etasje - hoveddel > Bad (7,5 m²) > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).



### Våtrom > 2. etasje - hoveddel > Bad (7,5 m²) > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Det er registrert bom i enkelte fliser, som betyr at flisene har sluppet fra underlaget/limet.
- Flis-på-flis (risikoløsning).



### Våtrom > 2. etasje - hoveddel > Bad (7,5 m²) > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Usikker løsning grunnet eldre sluk/membran.



### Våtrom > 2. etasje - hoveddel > Bad (7,5 m²) > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Det vegghegte toalettet har en innebygd systerne uten dreneringsåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i sisternen, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.



### Våtrom > 2. etasje - hoveddel > Bad (7,5 m²) > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.




### Kjøkken > 2. etasje - hybel del > Entré/kjøkken (5,4 m²) > Avtrekk


[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Eldre ventilator med ukjent restlevetid.


## Sammendrag av boligens tilstand

-  **Våtrom > 2. etasje - hybeldel > Bad (2,2 m<sup>2</sup>) > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- Det er påvist andre avvik:
- Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

-  **Våtrom > 2. etasje - hybeldel > Bad (2,2 m<sup>2</sup>) > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

#### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET (I SMÅHUS)



### Byggeår

1895

### Anvendelse

#### Standard

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Leiligheten ble ombygget og oppgradert i 1995. Det er videre gjort flere oppgraderinger i 2020. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Kommentar

Kilde: Informasjon fra grunnboken.

## UTVENDIG

### 1 TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekking med underlagsduk, sløyfer/lekter og tegltakstein.

Taktekking fra 2025.

Taket ble vurdert fra bakkenivå av sikkerhetsmessige årsaker, med de begrensninger dette gir.

#### Vedlikehold:

Taket bør kontrolleres jevnlig for skader, løse stein, mose og slitte beslag. Beslag, renner og nedløp bør vedlikeholdes og skiftes ved behov for å forebygge lekkasjer.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år

- Tegltakstein: ca. 30–60 år

### 1 TG 1 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp i stål.

Takrenner og nedløpsrør fra 2025.

Takrenner og nedløp ble vurdert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfører. Evt. skjulte feil, skader eller mangler som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av inspeksjonen.

#### Vedlikehold:

Takrenner og nedløp bør kontrolleres jevnlig for skader, lekkasjer og blokkeringer. Rensing anbefales minst én gang i året, og oftere ved mye løvfall eller nedbør. Skadde eller slitte deler bør skiftes ved behov for å sikre god vannavrenning og hindre fuktskader.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Takrenner/nedløp (plast): ca. 20–30 år

# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger av laftet plank. Utvendig kledd med liggende, dobbelfalset trekledning med staff.

Det er ikke gjort destruktive inngrep eller åpning av konstruksjoner i denne undersøkelsen. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes, kan feil og mangler avdekkes. Eldre tømmervegger er særlig sårbare for råteskader og skadeinsekter ved feil utførelse. Yttervegger er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt for oppføringsåret, og disse vil avvike fra dagens krav/anbefalinger.

### Vedlikehold:

Kledningen bør kontrolleres jevnlig for slitasje, spesielt ved utsatte detaljer som hjørner og nedre bord. Det anbefales å male eller beise kledningen med jevne mellomrom for å beskytte treverket mot fukt. Eventuelle skader bør utbedres tidlig for å hindre videre skade på konstruksjonen.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Trekledning: ca. 40–60 år
- Overflatebehandling, maling: ca. 6–12 år
- Overflatebehandling, dekkbeis: ca. 4–8 år
- Overflatebehandling, beis: ca. 2–6 år

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Manglende lufting bak kledning.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting bør utbedres hvor denne ikke er tilfredsstillende. Løsningen var vanlig da bygget ble oppført, men medfører økt risiko for fukt og råte i kledning samt bakenforliggende konstruksjoner.

## 1 TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

### Hoveddel:

- 2-lags vinduer på kjøkken fra 2000-tallet.
- 2-lags vindu på soverom fra 2014.
- 3-lags vindu på bad fra 2020.
- 3-lags vindu i stue og spisestue fra 2020.

Zip-screens på vinduer i spisestue og markise over balkong fra 2020.

### Hybel:

- 3-lags vinduer fra 2020.
- 2-lags vindu på bad fra 2000-tallet.

### Merk:

Det ble gjort en enkel funksjonstest av enkelte vinduer. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som vesentlig avvik.

### Vedlikehold:

Vinduer bør kontrolleres jevnlig, med fornyet overflatebehandling og smøring/justering av beslag ved behov. Punkterte glass bør skiftes. Vær oppmerksom på at punkterte glass kan være vanskelig å avdekke ved visuell inspeksjon da dette påvirkes av blant annet lysforhold, temperatur og rengjøring.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

## 1 TG 2 Dører

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

To-fløyet, profilert entrédør av heltre med glassfelt.  
Callinganlegg.

Skyvedør med 2-lags isolerglass i metallkarmer.

Entrédør fra byggeår. Skyvedør fra 90-tallet.

Merk:

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Ytterdører i tre: ca. 20-40 år

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid.
- Punktert glassrute på skyvedør.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold eller utskifting av dører på sikt eller etter behov. Manglende vedlikehold medfører økt risiko for råteskader m.m. Punktert glassrute bør skiftes.



## 1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Sør-vestvendt balkong på 5,4 m<sup>2</sup> med utgang fra stue.

Balkongen er oppført i stålkonstruksjoner. Rekkverk med glass og smijern.

## INNSENDIG

## 1 TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Forventet levetid:

- Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10-30 år.

Merk:

Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønsmessig befarings. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tynge møbler eller inventar.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

# Tilstandsrapport

## Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Pipe:

Teglsteinspiper.

Pipe tilknyttet spisestue er ikke i bruk.

Pipe tilknyttet ildsted i stue ble fornyet med foringsrør i 2025.

Ildsted:

Vedovn med glassfront i stue. Rentbrennende type.

Tradisjonell ovn fra Morsø i spisestue (ikke i bruk).

Tilsynsrapport fra feiervesenet er ikke mottatt. Pipens tilstand er ikke nærmere vurdert, da den inngår i sameiets vedlikeholdsansvar.

Skorsteinen er fra byggeår. Det anbefales jevnlig tilsyn og feiing iht. kommunale rutiner. Rehabilitering vurderes ved tegn til sprekkdannelse, utettheter eller sot-/tjæreavleiring.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Murte piper / elementpiper: ca. 30–60 år

- Pusset skorstein: ca. 10–30 år mellom pussarbeider

- Ildsteder / vedovner: ca. 20–30 år



## 📍 TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hulltaking da kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig pga. synlige mur/betongvegger mot terreng.

Merk:

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Fuktig miljø i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Det anbefales å overvåke fuktforholdene jevnlig, spesielt i sommerhalvåret. For å redusere fuktpåkjenningen bør det sikres god luftsirkulasjon (unngå lagring tett mot yttervegg) og tilstrekkelig ventilasjon. Ved vedvarende høye verdier bør bruk av avfukter eller utbedring av utvendig fuksikring (drenering) vurderes som tiltak.

## 📍 TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Hvite, profilerte massivdører.

# Tilstandsrapport

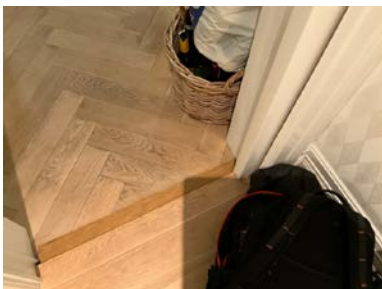
Skyvedør til kjøkken (styrepinne mangler på denne).

Merk:

Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Formpressede innerdører: ca. 20-30 år



## VÅTROM

### 2. ETASJE - HOVEDDEL > BAD (7,5 M<sup>2</sup>)

#### Generell

##### Beskrivelse

Italienske marmorfliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:

Baderomsmøbel med slette fronter, dobbel heldekkende servant og ett-greps blandebatterier, speil med belysning, varmtvannsbereider, sentralstøvsuger, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, fordelerskap til rør-i-rør og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og naturlig ventilasjon.

Badet er opprinnelig fra 1995, men ble betydelig oppgradering/fornytt rundt 2020. En må være oppmerksom på at sluk/tettesjikt og div. røropplegg er av eldre årgang.

### 2. ETASJE - HOVEDDEL > BAD (7,5 M<sup>2</sup>)

#### TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Overflater ble visuell kontrollert. Se kommentarer under avvik.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag såfremt det benyttes dusjdører. Vindu blir ikke utsatt for direkte vannsprut/søl. Avvik er satt iht. standardens krav grunnet at vindu er montert i våtsone.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE - HOVEDDEL > BAD (7,5 M<sup>2</sup>)

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det ble målt 30 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

#### Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert bom i enkelte fliser, som betyr at flisene har sluppet fra underlaget/limet.
- Flis-på-flis (risikoløsning).

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak vurderes som ikke nødvendig i dag, men man må være oppmerksom på at fliser med bom kan løsne og på sikt medføre mekanisk skade eller lekkasje i bakenforliggende membran.



## 2. ETASJE - HOVEDDEL > BAD (7,5 M<sup>2</sup>)

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk med ukjent tettesjikt.

Underliggende membran er eldre alder med ukjent restlevetid. Sluk er også av eldre årgang.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Usikker løsning grunnet eldre sluk/membran.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering. Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.



## 2. ETASJE - HOVEDDEL > BAD (7,5 M<sup>2</sup>)

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det vegghengte toalettet har en innebygd systerne uten drengåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i sisternen, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Undersøk om sisternen har godkjent lekkasjesikring fra produsent, eller vurder å etablere drengåpning/spalte for å sikre at eventuell lekkasje oppdages. Ved lekkasje kan vann samle seg skjult bak veggen og gi skader som oppdages sent.

## 2. ETASJE - HOVEDDEL > BAD (7,5 M<sup>2</sup>)

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via veggventil. Tilluft via luftespalte under dør.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## 2. ETASJE - HOVEDDEL > BAD (7,5 M<sup>2</sup>)

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da dusjsone grenser mot yttervegg og felles trappegang.

## 2. ETASJE - HYBELDEL > BAD (2,2 M<sup>2</sup>)

### Generell

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.

Inneholder:

Baderomsmøbel med slett dør, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil, vegglampe, gulvstående toalett, fordelerskap til rør-i-rør og dusj med dusjgarnityr samt hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Badet ble pusset opp rundt 2000-tallet i følge eier.

## 2. ETASJE - HYBELDEL > BAD (2,2 M<sup>2</sup>)

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Overflater ble visuell kontrollert. Se kommentarer under avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag, men en må være oppmerksom på evt. fuktsvelling og vise forsiktighet med vannsøl.



## 2. ETASJE - HYBELDEL > BAD (2,2 M<sup>2</sup>)

### TG 3 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det ble målt 10 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk. Motfall fra "stengelist" til dør.

Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Dels motfall mot dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovring, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## 2. ETASJE - HYBELDEL > BAD (2,2 M<sup>2</sup>)

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Plastsluk med ukjent tettesjikt.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

## Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering. Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.



## 2. ETASJE - HYBELDEL > BAD (2,2 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

## 2. ETASJE - HYBELDEL > BAD (2,2 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.

Merk:

Vifte er av eldre årgang.



## 2. ETASJE - HYBELDEL > BAD (2,2 M<sup>2</sup>)

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da dusjsone grenser mot yttervegg og felles trappegang.

## KJØKKEN

### 2. ETASJE - HOVEDDEL > KJØKKEN (12,4 M<sup>2</sup>)

#### 1 TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkkenet med profilerte fronter/vitrineskap, benkeplate i granitt og underlimt komposittvask med skyllekum og ett-greps blandebatteri. Fliser over benkeplate og belysning/stikk under overskap. Elektrisk åpning på skuff under oppvaskkum.

Integrerte hvitevarer:

- To stekeovner fra Siemens
- Gasstopp med fire kokesoner samt en kokesone for wok fra Siemens
- Oppvaskmaskin (to år gammel) fra Grundig
- Kjøleskap fra Asko

Integrert ventilator fra Silverline

Kjøkkeninnredning fra 2020.

Kjøkkenet er utstyrt med gassalarm.

### 2. ETASJE - HOVEDDEL > KJØKKEN (12,4 M<sup>2</sup>)

#### 1 TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Integrert ventilator.

Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

### 2. ETASJE - HYBELDEL > ENTRÉ/KJØKKEN (5,4 M<sup>2</sup>)

#### 1 TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning (delvis fra IKEA) med profilerte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med skyllekum og ett-greps blandebatteri. Fliser over benkeplate og belysning/stikk under overskap.

Hvitevarer:

- Stekeovn med keramisk platetopp fra Gram
- Kjøleskap av ukjent merke

Integrert ventilator fra Beha.

Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Kjøkkeninnredning av enkel og delvis eldre standard. Det må påregnes oppgraderinger dersom en ønsker dagens krav til standard.

### 2. ETASJE - HYBELDEL > ENTRÉ/KJØKKEN (5,4 M<sup>2</sup>)

#### 1 TG 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Integrert ventilator.

# Tilstandsrapport

Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Eldre ventilator med ukjent restlevetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det vil være naturlig å skifte ut ventilator ved oppgradering av kjøkkenet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system). Synlige, eldre kobberør i kjeller. Fordelerskap/stoppekran er plassert på badet.

Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/vannrør er skjult. Skjult ledningsnett kan være av eldre årgang.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid for eldre deler av anlegget er oppbrukt.
- Liten åpning i bunn av fordelerskap.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Åpning bør tettes.



### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast. Synlige, eldre støpejernsrør i kjeller.

Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid for eldre deler av anlegget er oppbrukt.
- Feil fall på avløp fra kjøkkenet i hoveddel.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

- Det er ikke mulig å endre avløp fra kjøkkenet uten større bygningsmessige inngrep. Overvåk tilstanden og rens jevnlig med avløpsrens.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkkenet.

Merk at løsningen er vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens forskriftskrav til ventilasjon som boligen ikke vil innfri.

### Vedlikehold:

Ventiler og avtrekkskanaler bør rengjøres jevnlig for å opprettholde funksjon og luftgjennomstrømning. Det anbefales å kontrollere at avtrekksvifte og ventiler fungerer som forutsatt, samt sikre tilstrekkelig tilluft til rom med mekanisk avtrekk.

## TG 1 Sentralstøvsuger

### Beskrivelse

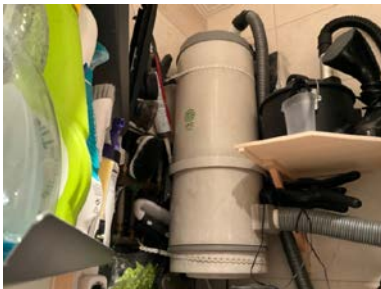
Sentralstøvsuger fra IPC Foma, plassert på badet.

Sentralstøvsuger fra 2019/2020 i følge eier.

Sentralstøvsugeren er kun enkelt, visuelt kontrollert. Det ble ikke foretatt funksjonstest.

### Forventet brukstid:

Sentralstøvsugere har normalt en brukstid på 10–20 år, avhengig av modell, bruk og vedlikehold.



## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 194 fra Oso Hotwater, plassert på badet.

Bereder ble montert i 2020.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Varmtvannsbereder: ca. 15–25 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

# Tilstandsrapport



## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

### Beskrivelse

#### ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert i fellesgang.  
Automatsikringer (jordfeilautomater).  
To stk. automatiske strømmålere m/fjernavlesning.  
Elbillader.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 50A og 15 automatsikringer.

#### BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

#### EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.  
El. varmekabler på bad i hoveddel og hybeldel.

Se innledning for øvrig oppvarming.

#### Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

Det er ikke registrert el-tilsyn fra offentlig myndighet de siste fem årene. Underskrevne bygningssakkyndige har derfor gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Vurderingen er basert på en spørreundersøkelse rettet mot eier samt enkel visuell kontroll.

### Generelt om anlegget

1. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
4. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn i de senere år.**

# Tilstandsrapport

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for anlegget.

På bakgrunn av nevnte forhold anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget.

## Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført av det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand. Elektriske anlegg er underlagt strenge krav til utførelse og kontroll, og det er kun fagpersoner med nødvendig autorisasjon som har kompetanse til å gjennomføre en fullverdig vurdering.

Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstillende gjeldende forskrifter, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

I henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygningen er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.

Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Tilbakefylt med sannsynligvis selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Eldre drenering medfører risiko for fuktinnsig, muggvekst og skader over tid.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Vegger mot grunn i naturstein.

#### Merk:

Store deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for visuell kontroll, da den er skjult bak terreng og/eller innvendige konstruksjoner. Det tas forbehold om

# Tilstandsrapport

skjulte forhold, herunder riss, setningsskader, skjevheter og eventuell fukt- eller frostpåvirkning. Ved eldre byggemetoder må det generelt påregnes noe fuktvandring og risiko for lokale svakheter, særlig dersom drenering eller vannavrenning er utilstrekkelig.

## Terrenghorhold

### Beskrivelse

Se kommentarer under avvik.

### Merk:

Forstøtningsmurer, støttemurer, utvendige trapper og geologiske forhold er ikke vurdert i denne rapporten, da dette ligger utenfor oppdragets omfang.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det ble ikke observert knotteplast eller annen fuksikring mot grunnmuren. For bygninger oppført i denne perioden er det vanlig at ytterveggene under terreng ikke er sikret etter dagens standard, og fuktvandring i muren må derfor påregnes. Dette skyldes datidens byggemetoder, der direkte kontakt mellom jord og mur var normalt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- På grunn av manglende fuksikring bør terrenghorhold inntil boligen overvåkes. Dersom det oppstår vannansamling eller unødig fuktpåkjenning, bør tiltak iverksettes. Det er viktig å unngå vannoppsamling og unødvendig fuktbelastning mot grunnmuren, da dette over tid kan føre til skader. Hvis det er blomsterbed eller jordmasser inntil muren, anbefales det å erstatte disse med drenerende masser som pukk eller grov grus.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type.

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjult. Det må gjøres nærmere undersøkelser med kamerainspeksjon o.l. for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

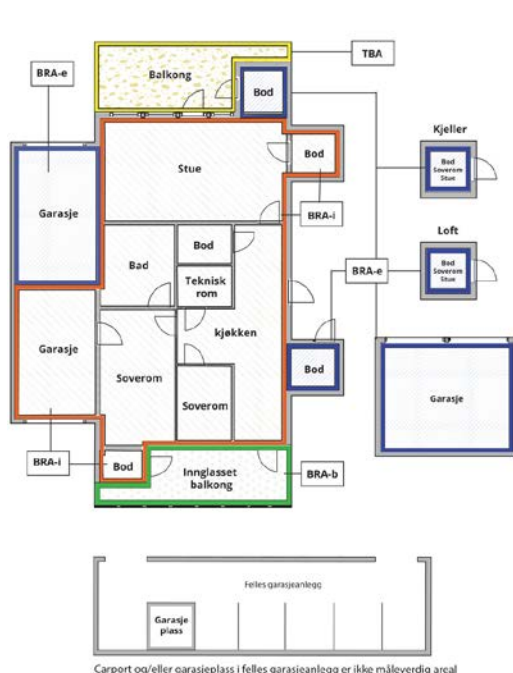
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Selveierleilighet (i småhus)

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		4		4	
2. etasje - hoveddel	87			87	5
2. etasje - hybeldel	23			23	
Loft					
<b>SUM</b>	<b>110</b>	<b>4</b>			<b>5</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>114</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod (4,0 m <sup>2</sup> )	
2. etasje - hoveddel	Entré/gang (11,5 m <sup>2</sup> ), kjøkken (12,4 m <sup>2</sup> ), bad (7,5 m <sup>2</sup> ), soverom (11,7 m <sup>2</sup> ), spisestue (20,2 m <sup>2</sup> ), stue (20,6 m <sup>2</sup> )	Skap i gang (ikke målbart areal)	
2. etasje - hybeldel	Entré/kjøkken (5,4 m <sup>2</sup> ), bad (2,2 m <sup>2</sup> ), stue (14,0 m <sup>2</sup> )		
Loft		Ekstern bod (ikke målbart areal)	

### Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 3,0 m<sup>2</sup> av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

### TAKHØYDER

Ca. 2,84 meter målt i stue.

### ØVRIGE AREALER

Div. felles lagringsarealer i kjeller og på loft.

### GENERELT

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt).

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:*

- Det er etablert hybeldel med kjøkken og bad i deler av leiligheten. Opprinnelig vist som "WC" og to rom uten benevnelse.
- Kjøkken og bad er flyttet i forhold til opprinnelige tegninger. Bad er utvidet.
- Planløsninger/døråpninger er endret i forhold til opprinnelige tegninger.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det henvises til enkeltpunkter i rapporten samt selgers egenerklæringsskjema vedr. utførte arbeider siste 5 år.

Takstmannen har ikke kontrollert eller verifisert fremlagt dokumentasjon i sin helhet, og har lagt selgers informasjon til grunn. Der det er utført håndverkstjenester de siste fem årene, bør selger fremlegge fakturaer og relevant dokumentasjon (f.eks. via Boligmappa eller fysiske bilag) i forbindelse med salget. Det er ikke opplyst om eller fremlagt dokumentasjon på arbeider utført av tidligere eiere.

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Se punkt over vedr. avvik fra tegninger.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Selveierleilighet (i småhus)	110	4

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Patrick Bang	Takstingeniør
	Erik Harry Tvedt	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	166	39		3	165 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

### Adresse

Blekebakken 2A

### Hjemmelshaver

Tvedt Erik Harry

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	12.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no. Bergenskart.no. Bilder fra befaring. Opplysninger fra eier. Seiendom.no.		Informasjon er hentet fra nevnte kilder. Utover dette er eiers opplysninger lagt til grunn. Dokumentasjon fra befaringen er lagret internt.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.03.2026	
2	15.04.2026	
3	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



BERGEN  
KOMMUNE

# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:3000  
Dato: 23.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 166/39/0/3  
Adresse: Blekebakken 2A, 5018 BERGEN



- |                   |                      |                            |                            |
|-------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| Europaveg         | Fylkesveg            | Privat veg                 | Gang-/sykkelveg, fylkesveg |
| Europaveg, tunnel | Fylkesveg, tunnel    | Privat veg, tunnel         | Gang-/sykkelveg, kommunal  |
| Riksveg           | Kommunal veg         | Gang-/sykkelveg, europaveg | Gang-/sykkelveg, privat    |
| Riksveg, tunnel   | Kommunal veg, tunnel | Gang-/sykkelveg, riksveg   | Bilferge, fylkesveg        |

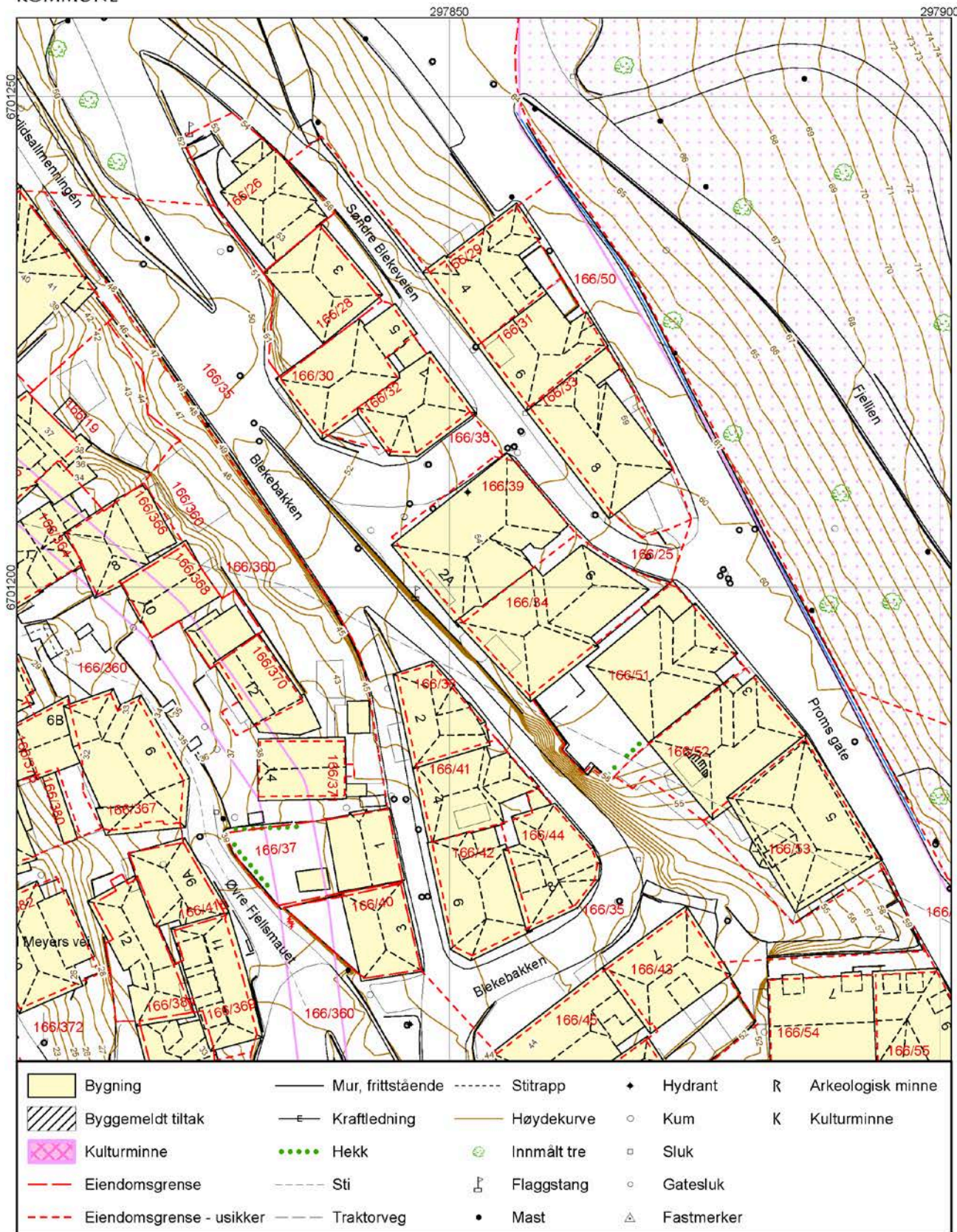


BERGEN  
KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:500  
Dato: 23.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 166/39/0/0  
Adresse: Blekebakken 2A





# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Erik Harry Tvedt

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2015
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Blekebakken 2A

5018 Bergen

4601-166/39/0/3



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• Ja

Bakre bad. Etter en periode med kaldt vær kan det komme antydning til mugg på flisefuger, selv med varmekabler påslått. To av veggene på det lille badet er yttervegger, og de er mest sannsynlig ikke godt isolert. Et hygrometer viser ikke høy luftfuktighet. Det er mulig at den elektriske avtrekksviften ikke alltid har vært brukt. Ved tilførsel av ekstra varme kommer det ikke mugg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Innført instruks til beboer om å bruke viften hver gang det dusjes. En ekstra ovn er satt inn i kalde perioder, og døren holdes åpen. Dette har fjernet problemet, ifølge leietager.

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Engevik VVS

**Beskrivelse av arbeidet:** Rørleggerarbeid ifm oppgradering av badet.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Bygg & Murpartner AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Fliselegging

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Sluk ble oppgradert. Ellers ble fliser lagt direkte på flis, på vegger og gulv.

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• Ja

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• Ja

Det var en liten lekkasje i taket over vinduet på kjøkkenet. Lekkasjonen kom fra utett tekking ved en ark på taket. Skaden på kjøkkenet er reparert, og hele det utvendige taket ble byttet i 2025.

Det er dårlig treverk på gesimsen i etasje-sketlet mellom 1 og 2 etasje, på det nordvestlige hjørnet. Nederste vegglist i smuget mot øst er også dårlig.

Vindu ved balkong er punktert.



Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** BTB AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Bytte av tak, ink underlagsduk, sløyser, hetter, vinduer og nedløp.

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

Vindu ved balkong er punktert.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

Det er fuktighet i kjellerboden som vender mot sør (mot fjellet).

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Det er satt inn en luftavfukter, som får fuktigheten ned i 55%. Denne stiger til 65% ved regn i lengre perioder, og det kan komme en liten dam på steingulvet.

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Ja

Periodevis mugg i bakre baderom, beskrevet ovenfor.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Innført instruks til beboer om å bruke viften hver gang det dusjes. En ekstra ovn er satt inn, og døren holdes åpen.

---



9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Ja**

Avløpet fra det store kjøkkenet har lite fall. Avløpsrøret går under kjøkkengulvet og bort til gulvet i entréen. Det har gått tett to ganger på 5 år, og har blitt staket opp.

Endring av rør er ikke mulig, det bør helles avløpsmiddel i vasken innimellom for å forebygge.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 1995

**Firmanavn:** Byggringen

**Beskrivelse av arbeidet:** Flytting av kjøkkenet til annet rom. Kjøkkenet var tidligere der hovedbadet er idag. Det ble flyttet til et tørt rom. Det ble etablert nye rør og avløpsrør til det nye kjøkkenet. Bad ble etablert der kjøkkenet var tidligere. Kjøkkenet og bad på baksiden av leiligheten (hybel) ble endret og oppgradert.

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Ja**

Pålegg fra Brannvesenet om å fore skorsteinen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Fana Varme og Skorsteinservice

**Beskrivelse av arbeidet:** Foring av skorstein, og tilkobling av ovn i stue. Ovn i spisestue er ikke tilkoblet, siden denne ikke er operativ.

---



15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Varmefag Din Flamme

**Beskrivelse av arbeidet:** Fjerning av gammel peis og montering av rentbrennende ovn.

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 1995

**Firmanavn:** Byggringen

**Beskrivelse av arbeidet:** Elektrikerarbeid i forbindelse med omfattende ombygging og oppgradering av leiligheten.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Bergstrøm Elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Elektrikerarbeid i forbindelse med omfattende oppgradering av leiligheten.

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Leiligheten ble ombygget og oppgradert i 1995.

Hele hoveddel av leiligheten ble oppgradert i 2020, med nye flater på alle vegger, tak og gulv. De fleste vinduer ble byttet. Varmekabler i alle rom unntatt soverom. Nytt bad og kjøkken.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Jeg har ikke sett godkjenningpapirer. Arbeidet ble utført av en byggmester, og jeg har ingen grunn til å tro at det ikke er byggemeldt.

---



21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelse eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Ja**

Bakerste del av leiligheten har i perioder vært utleid som hybel. Den har ett oppholdsrom, kjøkken og bad, med egen inngang fra baktrappen.

Jeg vet ikke om det finnes dokumentasjon på at den er godkjent. Brannvesenet har vært på flere befaringer, der det er sagt at det er en hybel. Kommunen har også innført et bossgebyr på hybelen, så jeg har grunn til å tro at hybelen er registrert av kommunen.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?



Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Ja**

Det er felles loft og felles kjeller i huset. Denne leiligheten har tilgang til en liten bod med lås på loftet, og to boder i kjelleren. Åpne arealer er fellesområder.

Det er ikke noe etablert sameie på huset. Kostnaden for husforsikring (betales av beboer i 1 etasje) fordeles med 25% på hver seksjon. Det er fire seksjoner i huset.

Andre påløpende utgifter for vedlikehold etc fordeles på samme måte.

Det er offentlig parkering i gate (boligsone), i tillegg til parkering under Skansedammen. Det er plass til tre biler utenfor huset, denne leiligheten kan ha to biler etter hverandre langs gjerdet. Beboere i gaten som har bil har sine "egne" plasser i området, og dette respekteres av alle. Dette huset har på en måte hevd på de to plassene ved huset, ingen andre parkerer der. Det må søkes om boligsonekort. Det er montert en elbil lader ved hageporten.

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Returneres etter tinglysing til

Liv Gullaksen  
Blehelek 2a  
5018  
Bergen

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

**Begjæring<sup>1)</sup> om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering**

BERGEN KOMMUNE  
Byutvikling

Saks nr. 2000/12577 (stryk det som ikke passer)  
Mottatt dato: 25.03.00 TINGLYST  
Kontor/Saksbeh.: JAMA 12 MAJ 2000  
Offentlig: \_\_\_\_\_  
Arkiv nr.: 8150 Døgboknr. 12577  
BERGEN BYFOGDEMBETE

Dev./Kass.: \_\_\_\_\_ | Gnr. \_\_\_\_\_ | Bnr. \_\_\_\_\_ | Festenr. \_\_\_\_\_ | Snr. \_\_\_\_\_  
Esp./T.E.: \_\_\_\_\_ | 166 | 39  
Opptølg.: \_\_\_\_\_  
Kobling: \_\_\_\_\_  
Platvedtelling: \_\_\_\_\_

**1. Eiendommen**

Kommunenr | Kommunens navn  
1201 Bergen

**2. Hjemmelshaver(e)**

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) <sup>2)</sup>	Navn	Ideell andel <sup>3)</sup>
<u>19.02.35</u> [redacted]	<u>TOR E SVEIN NIELSEN</u>	<u>1/2</u>
<u>0.21.05.36</u> [redacted]	<u>LIV GULLAKSEN</u>	<u>1/2</u>

**3. Begjæring**

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>
1	B	50		13				25				37				49			
2	B	115	B	14				26				38				50			
3	B	115	B	15				27				39				51			
4	B	50		16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:				<u>330</u>	= nevner:				<u>330</u>										

**4. Supplerende tekst<sup>7)</sup>**

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.



Doknr: 12577 Tinglyst: 12.05.2000 Emb. 106  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

- a)  seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c)  inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d)  bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e)  ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f)  areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h)  hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller  
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i)  det er fastsatt vedtekter (§ 28).

**Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).**
**6. Tegninger m v**

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.  
 På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor samelebrøken reduseres)
Bergen 29/300 Nielsen L. Gullakren		

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering <sup>8)</sup>	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering	
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup>	
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:	
Gnr 166	Bnr 39
Bergen kommune	
Dato 4/5-00	Stempel og underskrift  Anne B. Holmann

Noter:
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

**TINGLYST**  
**12 MAI 2000**  
**12577**  
 BERGEN BYFOGDEMBETE

# HJEMMELSDOKUMENT

BERGEN KOMMUNE  
 Byutvikling

Saks nr.: \_\_\_\_\_ Dok.nr.: \_\_\_\_\_  
 Mottatt dato: 120400  
 Offisiell: \_\_\_\_\_  
 Arkiv nr.: \_\_\_\_\_  
 Navn: \_\_\_\_\_  
 Eksp. T.E.: \_\_\_\_\_

Forbindelse med oppløsning av bestående sameie og seksjonering  
 av eiendommen

gnr. 166 bnr. 39 i Bergen kommune

skal hjemmelen til de respektive seksjoner etter seksjoneringen være slik:

Snr.	Navn	F.nr. (fødselsdato /år + 5 siffer)
Snr. 1:	<u>TORE SVEIN NIELSEN</u>	X f. <u>7.9.0235</u> [redacted]
Snr. 2:	<u>TORE SVEIN NIELSEN</u>	X f. . . -
Snr. 3:	<u>LIV GULLAKSEN</u>	f. <u>0.2.0536</u> [redacted]
Snr. 4:	<u>LIV GULLAKSEN</u>	f. . . -
Snr. 5:	_____	f. . . -
Snr. 6:	_____	f. . . -

Det skjer ingen andre endringer i eierforholdet / verdien i forbindelse med seksjoneringen.

X Bergen den 10/4  
 X Liv Gullaksen Nielsen

Vi bekrefter at underskriverne har undertegnet dokumentet i vårt nærvær. Jeg/vi er myndige og bosatt i Norge.

X Trend Vikøren  
 Navn Blekebakken 2A  
 adr.: \_\_\_\_\_

X Petter I. Theodorson  
 Navn PETTER G. THEODORSEN  
 adr.: Hanshaug ES gt. 40,



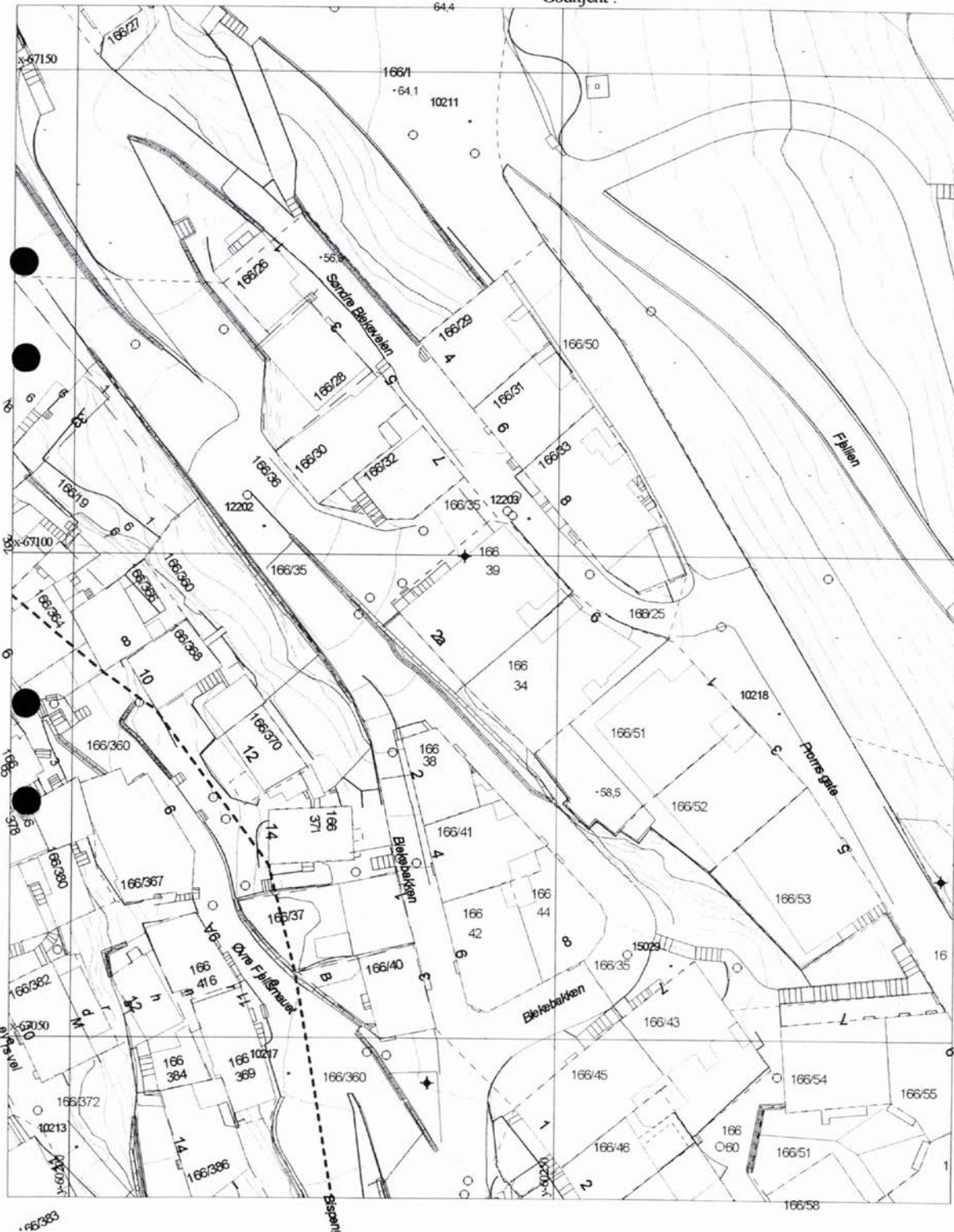
BERGEN KOMMUNE

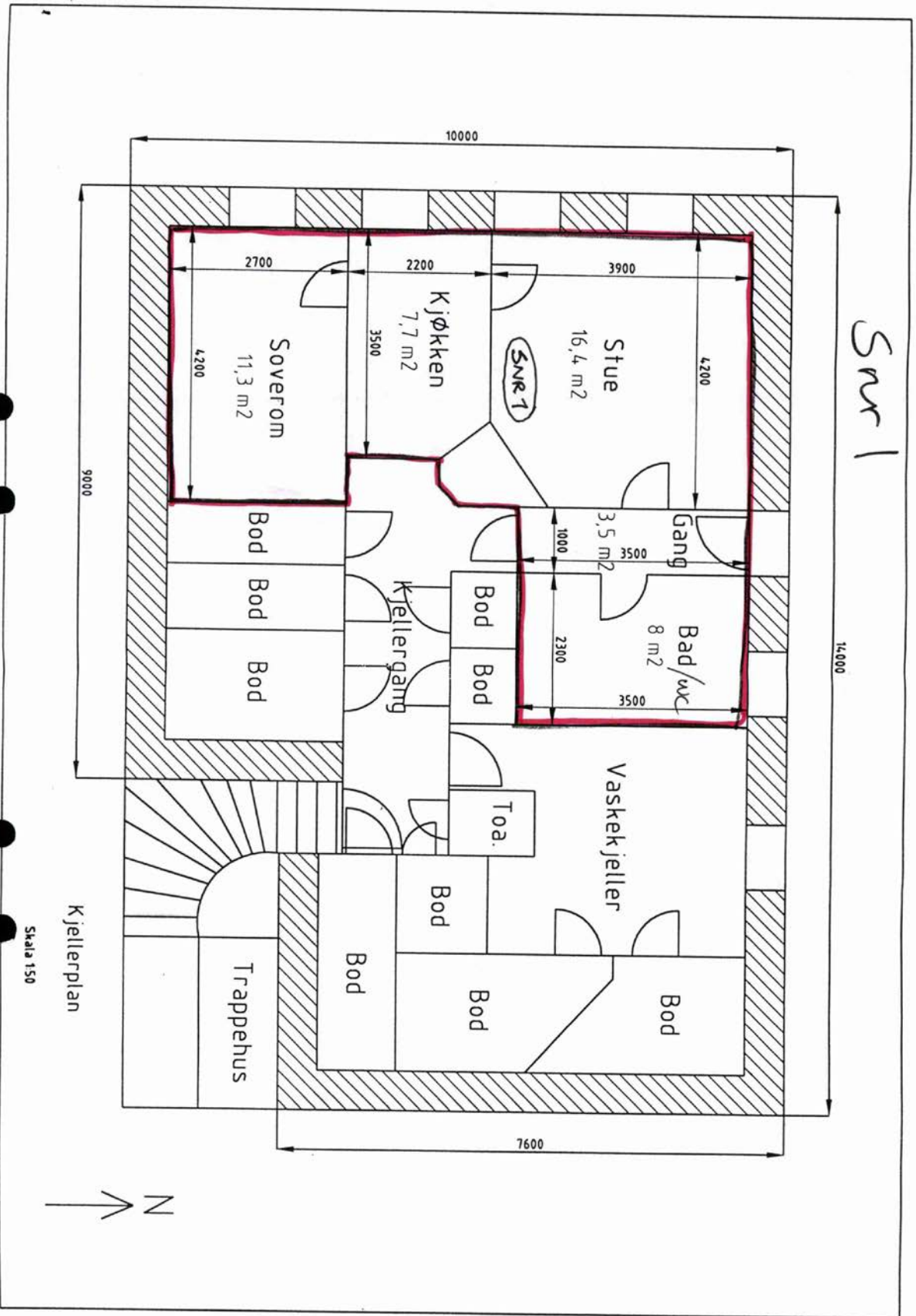
### SITUASJONSKART

Målestokk : 1:500  
Byutvikling  
Oppmålingsavdelingen  
Dato : 28.03.2000

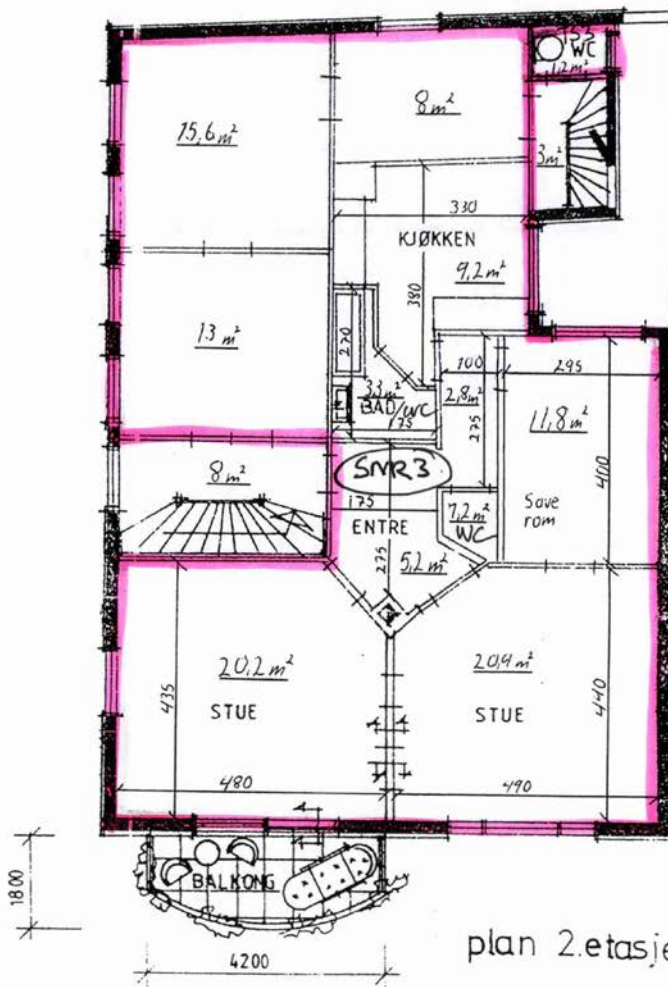
Adresse : BLEKEBAKKEN 2 A  
Gnr/Bnr/Fnr: 166/ 39/ 0  
GABareal : 178 m<sup>2</sup>  
Kartareal : 165 m<sup>2</sup>

Reg plan.nr. :  
Godkjent :





Snr 3



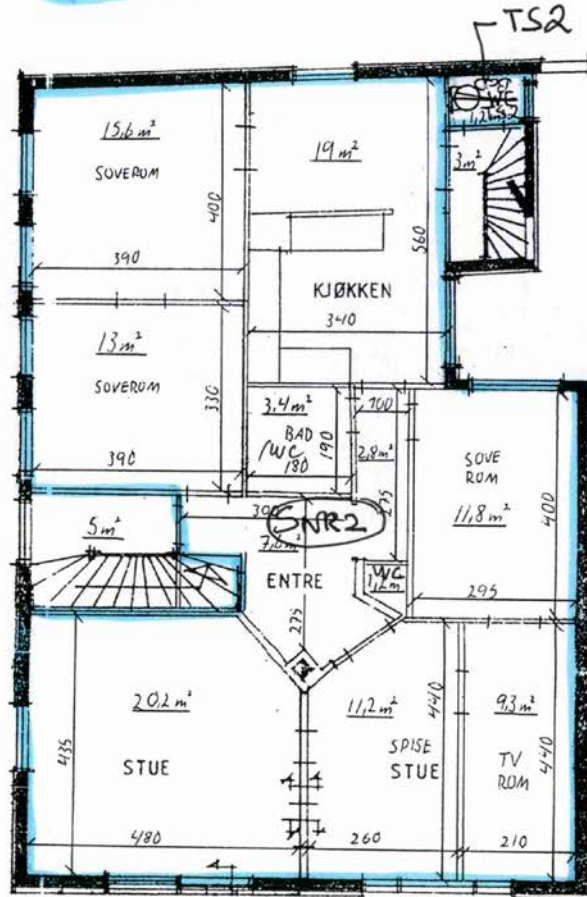
plan 2.etasje

Leilighet tot. 74,6 m<sup>2</sup> boareal

1:75



Snr 2



plan 1. etasje

Leilighet tot. 115,1 m² boareal

1:75

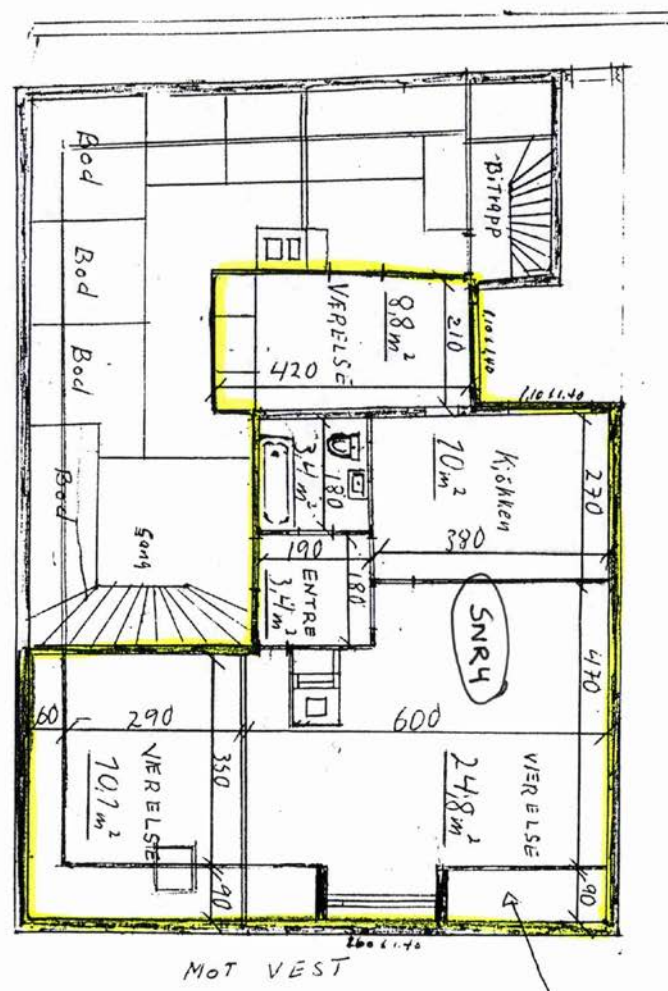


**BYGGRINGE**  
- service i byggebransjen

BLEKEBAKKEN NR 2A

MÅL. - 1:100

5m<sup>4</sup>



PLAN AV LOFTSETASJE

Leilighet 60,5 m<sup>2</sup> m/høyde over 1,6 m  
Samlert areal under 1,6 m: 10,6 m<sup>2</sup>

# Nabolagsprofil

Blekebakken 2A - Nabolaget Skansen/Endregården - vurdert av 77 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Torget	6 min
Totalt 19 ulike linjer	
0.4 km	
Kaigaten	10 min
Linje 1, 2	
0.8 km	
Jernbanestasjonen i Bergen	11 min
Linje F4, L4, R40	
0.9 km	
Bergen Flesland	25 min

## Skoler

Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.)	4 min
172 elever, 14 klasser	
0.3 km	
Krohnengen skole (1-7 kl.)	8 min
381 elever, 27 klasser	
0.6 km	
St Paul skole (1-10 kl.)	16 min
325 elever, 26 klasser	
1.2 km	
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.)	8 min
270 elever, 18 klasser	
0.7 km	
Rothaugen skole (8-10 kl.)	13 min
593 elever, 38 klasser	
1 km	
Bergen katedralskole	6 min
465 elever, 18 klasser	
0.5 km	
Danielsen videregående skole	6 min
520 elever, 20 klasser	
0.5 km	



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

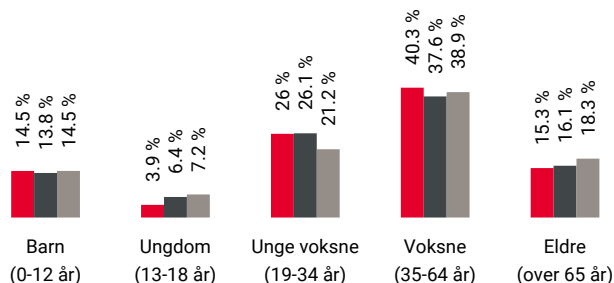
Veldig bra 77/100



## Naboskapet

Høflige 62/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skansen/Endregården	795	432
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Bergens Barneasyll (1-5 år)	6 min
58 barn	
0.5 km	
Marken barnehage (1-5 år)	8 min
28 barn	
0.7 km	
Ladegården barnehage (1-5 år)	9 min
85 barn	
0.7 km	



## Dagligvare


Bunnpris Kong Oscar	5 min
Søndagsåpent	
0.4 km	
Meny Støletorget	6 min
Post i butikk, PostNord	
0.5 km	





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

## Primære transportmidler









-  1. Gående
-  2. Egen bil

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 97/100

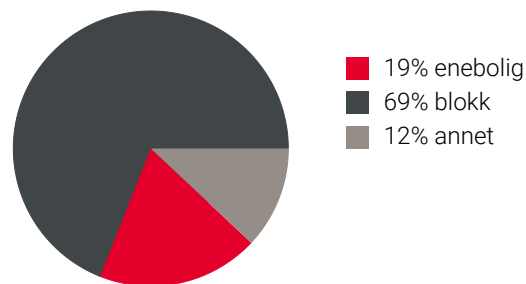
 **Støynivået**  
Lite støynivå 87/100

 **Trafikk**  
Lite trafikk 82/100

## Sport

-  Bergen katedralskole 6 min   
Aktivitetshall 0.5 km
-  Krohnengen skole 8 min   
Aktivitetshall 0.6 km
-  MOVA Sandviken 9 min 
-  Norrønahallen 10 min 

## Boligmasse







«Beliggenhet, beliggenhet og atter beliggenhet!»

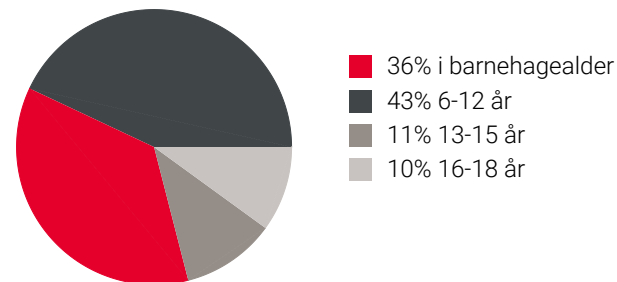
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Xhibition 9 min 
-  Ditt Apotek Vetrilidsalmenningen 4 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

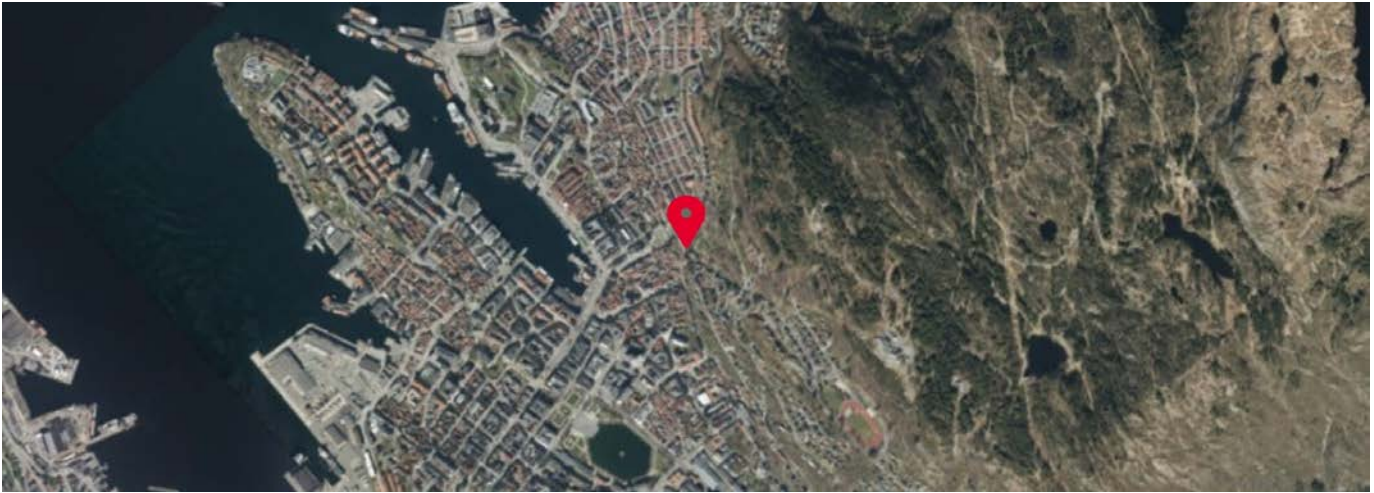


0% 48%

-  Skansen/Endregården
-  Bergen
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Blekebakken 2A  
5018 BERGENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Aleksander LenningTelefon: 916 50 495  
E-post: aleksander.lenning@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre