

Tilstandsrapport

📍 Damsgårdsveien 33, 5058 BERGEN

📖 BERGEN kommune

gnr. 158, bnr. 62, snr. 53

Areal (BRA): 3-roms leilighet. 83 m²



Befaringsdato: 07.12.2022

Rapportdato: 20.12.2022

Oppdragsnr.: 20034-1092

Referansenummer: ES2136

Autorisert foretak: Skage Taksering AS



Gyldig rapport
20.12.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

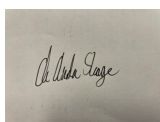
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Skage Taksering ble stiftet av Ole Andre Skage i Januar 2016, Mai 2021 ble vi Skage Taksering AS.

Ole Andre Skage har erfaring fra bygg og anleggsbransjen siden 2004 og har de siste 8 årene jobbet med prosjektledelse og anleggsledelse hos større totalentreprenørselskap.

Ole Andre har fagbrev innen betongarbeider og gått teknisk fagskole bygg som ble fullført i 2014.



Ole Andre Skage
Uavhengig Takstingeniør
20.12.2022 | FREKHAUG

Skage Taksering AS

Mongsedalen 9
471 79 040

Rapportansvarlig

Ole Andre Skage
Uavhengig Takstingeniør
post@skagetaksering.no
471 79 040

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 fuktsøk.

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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre 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).

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 2

! TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

! TG 3

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.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Sammendraget viser hvilke avvik boligen har fått innenfor kategori TG2 og TG3 (tilstandsgrad 2 og tilstandsgrad 3).

3-roms leilighet. - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med pappshingel, sarnafil eller tilsvarende. Taktekingen er ikke kontrollert. Ytterveggene er utført med bindingsverk i trevirke, fasaden er kledd med Sto-puss og fasadeplater. Bæringen i ytterveggene er med stålsøyler. Innvendige bærevegger er utført med betongvegger. Taket er utført med flat konstruksjon. Vinduene er med isolerglass i trekarmen. Ytterdøren er utført med fabrikkklakkert dørbblad i trevirke. Balkongdøren er med isolerglass i trekarmen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gang: Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og malt gips i taket. Stue: Det er parkett på gulvene, malt gipsvegger, malt betongvegger og malt betongtak. Soverommene: Det er parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt betongvegger og malt betongtak. Etasjeskillerene er utført med støte betongdekker. Leiligheten ligger i plan 02, radontiltak utfør i første etasje for bygget. Innerdøren er utført med hvite slette dørbblad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er innredet med dusjhjørne, toalett og skuffeseksjon med overliggende servant. Overflater på badet er med fliser på gulvet, fliser på veggene og malt gips i taket. Ventilasjonen på badet er med avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg. Badet er utført i 2016, en kan se at det er membran i sluken. Badet er omsluttet av yttervegger til leiligheten, det er ikke muligheter for å foreta hulltaking.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er med integrerte hvitevarer, slette fronter, innfelt vask og laminert benkeplate. Integrerte hvitevarer: platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Overflater er med parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt betongvegger og malt betongtak. Det er ventilator med kullfilterløsning på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen er utstyr med rør i rør system. Avløpsrørene på leiligheten er av plast. Det er balansert ventilasjonsanlegg i leiligheten. Boligen er utstyr med varme fra fjernvarmeanlegg. Det er vannbåren varme i gulvet på badet og radiator i stuen.

Sikringsskapet er lokalisert i garderobeskap i gangen.

Sikringer:

25 ampere: 1 stk

16 ampere: 7 stk

Boligen er utstyr med sprinkleranlegg og brannvarslingsanlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnen under boligbygget er med leire silt og morenemasser. Drenering i drenerende masser rundt boligbygget, overflate vann ledes i renner rundt bygget og ut til sjøen. Boligblokken er antatt fundamentert med stålkjernepeler til fjell, over pelene er det støpt betongplate/betongfundamenter. Vannledning er av plast inni boligbygget. Avløpsledningen er av plast inn i boligbygget. VA ledninger er fra byggeår.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

3-roms leilighet.			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
04 Etasje	83	83	0
Sum	83	83	0

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

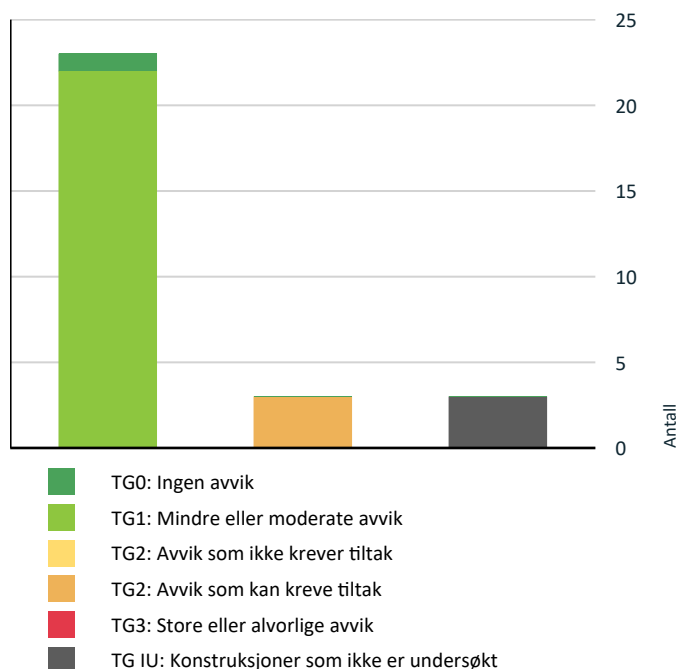
[Gå til side](#)

3-roms leilighet.

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger. Det foreligger 2 tegninger i byggemeldingen med noe forskjellig utforming. Den ene tegningen stemmer med dagens bruk, kun vegg mellom kontor og soverom som er flyttet/endret litt på.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Badet har noe svakere fall enn hva som var kravet ved oppføring av boligbygget.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.

Det er ikke montert skrur i klemringen til sluken.



Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken

[Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ved ny kjøkkenløsning er det valgt omluftsøsning. Det er fremlagt rør for ventilator over overskap ved vask med mulighet for avkast ut. Rør er pr dd kledd igjen.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet.

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET.

Byggeår

2016

Standard

Boligen holder god standard fra byggeår.

UTVENDIG

Taktekking

! TG IU

Taket er tekket med pappshingel, sarnafil eller tilsvarende.
Taktekkingen er ikke kontrollert.

Nedløp og beslag

! TG 1

Taknedløpene er av metall.

Veggkonstruksjon

! TG 1

Ytterveggene er utført med bindingsverk i trevirke, fasaden er kledd med Sto-puss og fasadeplater.
Bæringen i ytterveggene er med stålsøyler.
Innvendige bærevegger er utført med betongvegger.

Takkonstruksjon/Loft

! TG IU

Taket er utført med flat konstruksjon.

Vinduer

! TG 1

Vinduene er med isolerglass i trekarmen.

Dører

! TG 1

Ytterdøren er utført med fabrikkklakkert dørrblad i trevirke.
Balkongdøren er med isolerglass i trekarmen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 1

Balkongen er utført med betongkonstruksjon og utkraget betongelement som er opplagret med isokorgløsning.
Gulvene er utført med overflate i betong.
Rekkverk på balkong v/ stue er med glass og metall, på balkong v/ soverom betongbrystning med håndløper av metall.

INNVENDIG

Overflater

! TG 1

Gang: Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og malt gips i taket.
Stue: Det er parkett på gulvene, malt gipsvegger, malt betongvegger og malt betongtak.
Soverommene: Det er parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt betongvegger og malt betongtak..

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblelement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 1

Etasjeskillerene er utført med støtte betongdekker.

Radon

! TG 1

Leiligheten ligger i plan 02, radontiltak utført i første etasje for bygget.

Innvendige dører

! TG 1

Innerdøren er utført med hvite slette dørrblad.

VÅTROM

04 ETASJE > BAD

Generell

Badet er innredet med dusjhjørne, toalett og skuffeseksjon med overliggende servant.
Overflater på badet er med fliser på gulvet, fliser på veggene og malt gips i taket.
Ventilasjonen på badet er med avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg.

Badet er utført i 2016, en kan se at det er membran i sluken.

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 1

Det er malt gipsplater i taket. Det er fliser på veggene.

Overflater Gulv

TG 2

Det er fliser på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Badet har noe svakere fall en hva som var kravet ved oppføring av boligbygget.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Badet har plastsluk.

Det er en kan se membranduk ved klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er ikke montert skrur i klemringen til sluken.

Tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

En må montere skruer i klemringen på bade.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Badet er innredet med skuffeseksjon med overliggende servant, dusjhjørne, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 1

Bader har avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Badet er omsluttet av yttervegger til leiligheten, det er ikke muligheter for å foreta hulltaking.

KJØKKEN

04 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredningen er med integrerte hvitevarer, slette fronter, innfelt vask og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer: platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

Overflater er med parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt betongvegger og malt betongtak.

Avtrekk

TG 2

Kjøkkenventilator med kullfilterløsning.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ved ny kjøkkenløsning er det valgt omluftsløsning.

Det er fremlagt rør for ventilator over overskap ved vask med mulighet for avkast ut. Rør er pr dd kledd igjen.

Tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler bruk av ventilator med avkast ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Boligen er utstyrt med rør i rør system

Avløpsrør

TG 1

Avløpsrørene på leiligheten er av plast.

Ventilasjon

TG 1

Det er balansert ventilasjonsanlegg i leiligheten

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvann fra felles anlegg.

Vannbåren varme

TG 1

Boligen er utstyrt med varme fra fjernvarmeanlegg.

Det er vannbåren varme i gulvet på badet og radiator i stuen.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

TG 1

Sikringsskapet er lokalisert i garderobeskap i gangen.

Sikringer:

25 ampere: 1 stk

16 ampere: 7 stk

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2016 Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
8. 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. 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?
Nei

Branntekniske forhold

TG 0

Boligen er utstyr med sprinkleranlegg og brannvarslingsanlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnen under boligbygget er med leire silt og morenemasser.

Drenering

TG 1

Drenering i drenerende masser rundt boligbygget, overflate vann ledes i renner rundt bygget og ut til sjøen.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Boligblokken er antatt fundamentert med stålkjernerpeper til fjell, over pelene er det støpt betongplate/betongfundamenter.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Vannledning er av plast inni boligbygget.
Avløpsledningen er av plast inn i boligbygget.
VA ledninger er fra byggeår.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Areallet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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?](#)

Arealer

3-roms leilighet.

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
04 Etasje	83	83	0	Gang , Stue/kjøkken , Soverom 2, Bad	Bod
Sum	83	83	0		

Kommentar

BRA primær- og sekundær- rom er oppmålt med laser.

Arealer angis i hele m² (uten desimaler) for BRA.

Arealene gjelder for tidspunktet da oppmålingen fant sted. En eventuell bruksendring kan være avgjørende om et rom er rimærdel eller sekunderdel.

Øvrige Arealer:

Balkong v/ stue 8,6 kvm

Balkong v/soverom 6,8 kvm

Bod v/ inngang 3 kvm

Bod i felles boområde 4,9 kvm.

Arealer rom:

Gang 10,6 kvm. Stue/Kjøkken 42,5 kvm. Soverom 12,3 kvm. Soverom 6,8 kvm. Kontor 5,4 kvm Bad 4,6 kvm.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Vanskelig oppmåling, areal og må er i tillegg kontrollert opp mot tegninger målt i Geometra.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger 2 tegninger i byggemeldingen med noe forskjellig utforming.

Den ene tegningen stemmer med dagens bruk, kun vegg mellom kontor og soverom som er flyttet/endret litt på.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverksjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Nytt kjøkken Des. 2022. Ny toalett og skuff med servant bad Nov 2022. Rør utført av autorisert selskap.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.12.2022	Ole Andre Skage	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	158	62	0	53	3554.9 m ²	Kartverket.	Eiet

Adresse

Damsgårdsveien 33

Hjemmelshaver

Meisterplass Tord Are

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Område rundt er i hovedsak bebygget med blokkbebyggelse.
Leiligheten har kort avstand til Bergen sentrum, fra leiligheten er det ca 12 min gangavstand til bybanestoppet på Danmarks plass.
Fra leiligheten er det kort avstand til dagligvarer butikker, skole, barnehager og servicetilbud.
Det er fine turmuligheter i område blant annet opp til Løvstakken og rundt Store Lundgårdsvann

Adkomstvei

Fra Danmarks plass følger en Michael Krohns gate mot Laksevåg. Etter ca 350 meter kommer man til Damsgårdsveien, følg vegen ca 400 og nr 33 ligger på høyre hånd.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannledning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsledning via private stikkledninger.

Regulering

NASJONAL AREALPLANID:4601_17330000
OPPRINNELIG NASJONAL AREALPLANID:1201_17330000
PLANTYPE:Kommunedelplan
PLANBESTEMMELSER:Med bestemmelser som egen tekst
LOVREFERANSE:Plan- og bygningsloven av 1985
VERTIKALNIVÅ:På grunnen/vannoverflaten
SAKSNUMMER:2002/12016
IKRAFTTREDELSESDATO:
31.05.2010

Kommuneplan2018 - Arealformål
Arealformål: 1130 - Sentrumsformål
Arealstatus: 1 - Nåværende
Områdekode: BY2
Beskrivelse: Byfortettingssone
Areal: 5 095 140,48
Planid: 65270000

Om tomten

Bygningskroppen opptar største delen av tomten. Langs sjøkanten er det oppbygget med kaipromonade, uteplasser med betong, buskebeplantning og benker.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 894 000	2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Ingen	0	Nei
Egenerklæring			Ingen	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ES2136>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon