

# Tilstandsrapport

📍 Rogagaten 45, 5055 BERGEN

📖 BERGEN kommune

# gnr. 159, bnr. 714, snr. 1

**Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 49 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 06.10.2023

Rapportdato: 09.10.2023

Oppdragsnr.: 20488-1161

Referansenummer: PL1097

Autorisert foretak: Vestlandstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Johann Njåstad



**Vestlandstakst AS**

Takst & Eiendomsrådgivning

Gyldig rapport  
09.10.2023

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 bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

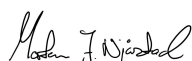
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygnings sakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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 bygnings sakkyndige 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.

## Vestlandstakst AS



### Rapportansvarlig



Morten Johann Njåstad  
Uavhengig Takstingeniør  
morten@vestlandstakst.no  
942 64 700



Vestlandstakst AS  
Takst & Eiendomsrådgivning

# 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).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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

Når den bygningssakkyndige 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

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

### TILSTANDSGRAD 2, 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! 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

Bolighus, oppført i 1936, bestående av 3 boligseksjoner. Aktuell seksjon ligger i byggets u. etasje. Lys og trivelig leilighet med normal standard.

Levetiden på alle bygningsdeler og installasjoner er begrenset. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav. Konstruksjonsdeler som ikke er synlige, men beskrevet, er sannsynlige beregninger fra takstmannen. Skjulte feil og mangler kan forekomme i lukkede konstruksjoner da takstmannen ikke har utført hulltagning i noen av de lukkede konstruksjoner. Skjønnhetsfeil og normal slitasje er ikke kommentert i denne rapporten. For uvendige konstruksjoner har sameiets ansvar for vedlikehold og utskiftninger, det er derfor viktig at sameiet sparer opp midler til kostnader til utvendig vedlikehold.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1936

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Valmtak med konstruksjon av tresperrer og sutak. Tekket med lekter og takstein. Yttervegger oppført i murkonstruksjoner i underetasje og bindingsverk i tre i overliggende etasjer. Bekledd med pussede overflater og liggende bordkledning. Vegger oppført i pusset murkonstruksjoner kontrolleres for sprekker i fasadepuss og utbedres omgående dersom man oppdager dette. Overflater utbedres og vedlikeholdes slik at man unngår vanninntrengning. Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer fra 1990. TG2 Vinduer med pressglass i pvc karm (nyere) TG1 Vinduer har normal slitasje, alder tatt i betraktning. Ytterdør av formpresset huntonitt dørbblad med isolerglass.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser i entre'/gang, 3-stavs eikeparkett på øvrige rom. Vegger har malt platekledning. Himling har platekledning.

Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig. Badegulv vurderes under punkt bad. Støpt betonggulv mot grunn. Det er målt etter høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter mellom 10-20mm og 30mm gjennom hele rommet med tilfredstillende resultat. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling. Ut i fra geo.ngu sine sider er området kartlagt for fare. Ønsker det ytterligere innsyn henvises til <https://geo.ngu.no/kart/radon> Søk etter radon på stedsnavn. Murt/pusset teglsteinspipe, kledd med skifer. Vedovn montert i stue/kjøkken. Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering. Rom under terreng: Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod. Det er malte innvendige finerdører med profiler i boligen.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

[Gå til side](#)

## Bad/vaskerom (4,2)

Baderom pusset opp i 2017 med keramiske fliser på gulv og vegger. Malte slette platekledning i himling. Vegg-montert toalett, dusj-vegg i glass. Innredning med servant, speil og belysning over. sluk på gulv, opplegg for vaskemaskin samt rørskap for rør-i-rør system.

Himling: Malt platekledning.

Vegg: Keramiske fliser på vegg.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Høyde mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til 27mm. Det er påvist lokalt fall mot sluk i dusjonsone og i øvrige deler av gulv. Levetid

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: -

Keramiske fliser på gulv en levetid på 10-20 år.

Badet har plastsluk. Badet har smøremembran med dokumentert utførelse. Synlig mansjett med tilfredsstillende klemt tettefunksjon. Merk; Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser er ikke gjennomført i denne rapporten.

Bad med servant nedfelt i underskap samt overskap med speil, vegghengt wc og dusj.

Forventet levetid sanitærinstallasjoner:

Mekanisk avtrekk med luftespalte under dør.

Hulltaking er ikke fysisk mulig. Ingen tegn til fuktproblematikk ved våtrommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

Der er foretatt målinger etter fuktsøk uten indikasjon på unormale verdier.

[Gå til side](#)

## KJØKKEN

Kjøkkeninnredning høyglans fronter.

Laminert benkeplate med kompositt vaskebeslag.

Keramiske fliser mellom benkeskap og overskap.

Benkebereder i underskap. Eikeparkett på gulv, malt platekledning på vegger/himling.

Integrert:

- oppvaskmaskin

- platetopp

- Stekeovn

- mikro

- kjøleskap - frys

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller i skap under vask på befaringsdagen.

Det er waterguard magnetventil med vannsensor under kjøkkenbenk som øyeblikkelig stopper vanntilførsel ved en lekkasje.

Avtrekk via kjøkkenventilator over koketopp, enkel funksjonstest med papirark er foretatt for å teste ventilatorens funksjon.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger i rør-i-rør system med fordelingsskap plassert på baderom med kursoversikt.

Synlige vannrør i aktuell leilighet er kontrollert.

Skjulte rør samt felles rør og stikkledninger m.m. er ikke kontrollert.

Varerør på plastrør mangler under vask, det er montert waterguard som kompensasjon som sikker at vanntilførsel stopper øyeblikkelig om det skulle oppstå en lekkasje.

Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Dimensjonering av rør, klamring, innfesting og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Boligen har synlige avløpsrør og sluk av plast.

Synlige avløpsrør kontrollert under befaring og funnet i orden. (uten lekkasje) Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Uviss type avløpsledninger under og utenfor bolig

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Øvrige rom har naturlig ventilasjon via vinduer.

Ventilasjon etter datidens byggeforskrifter.

Generelt:

For å ventilere boligen har man tre muligheter; naturlig avtrekksventilasjon, mekanisk avtrekksventilasjon eller mekanisk balansert ventilasjon.

- I følge de nye forskriftene skal man nå kun benytte seg av balansert ventilasjon. Men de fleste norske hus finnes kun de tidligere ventilasjonsvariantene.

Da bruken av dagens boliger har endret seg i tidens løp er det viktig å påse at;

I boliger med ventilasjonssystem fra eldre forskrifter er det viktig at ventiler alltid er åpne, alltid benytte avfukter ved klestørk og opprettholde en normal temperatur. Bruken av gulvvarme kan ha betydning for å hindre kondensering langs gulv.

Varmtvannsbereder på 101 liter. Merke OSO Hotwater fra 2016. Benkebereder er montert i skap under kjøkkenbenk.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og svar på spørsmålene fra hjemmelshaver, på det elektriske anlegget.

Oppvarming:

Elektrisk og vedovn. Det er varmekabler i alle P-rom.

Kurser:

1 stk 25 amp.

4 stk 15 amp.



# Beskrivelse av eiendommen

2 stk 13 amp.  
1 stk 10 amp.

El. skap plassert i gang.  
Automatsikringer og jordfeilbryter.  
Overbelastningsvern på 40 amp.  
Boligen har delvis skult og delvis åpent elektrisk anlegg.  
Takstmannen er ikke sertifisert for el. anlegg, så nærmere kontroll er ikke utført.  
Pulverapparat plassert i bod. Røykvarslere er plassert uten for soverom iht. forskrifter.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent drenering fra datidens byggeskikk. Tilstand eller utførelse på drenering er ikke mulig å kontrollere med visuell befarung uten bruk av kamera spesielt konstruert for en slik type undersøkelse. En slik undersøkelse inngår ikke i denne typen rapport.

Drenering fra byggeår. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av byggeår og ingen synlige tegn til avvik.

Generelt:

På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring (knotteplast og drenerør) lik dagens byggeskikk tilsier.

Normal levetid for drenering er 30-60 år.

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Underetasje	49	46	3
<b>Sum</b>	<b>49</b>	<b>46</b>	<b>3</b>

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

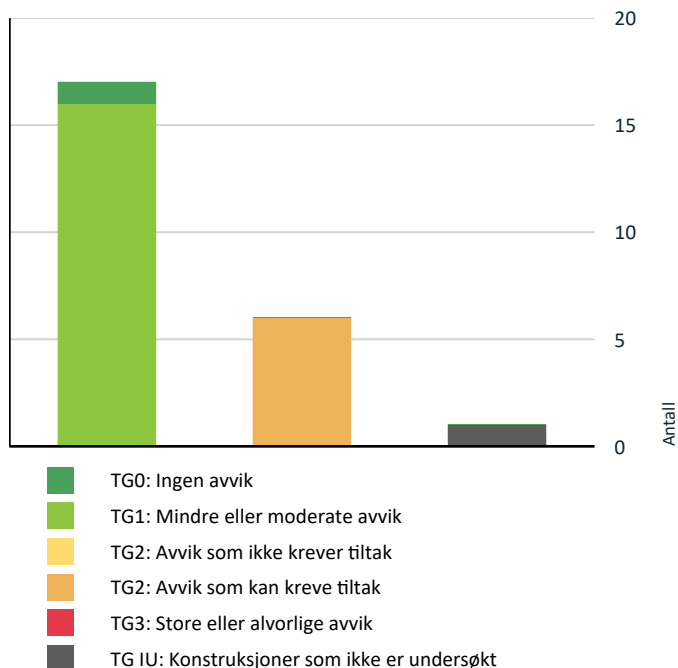
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremstod på befaringsdagen sammen med fremlagte dokumenter. Det er fuktutstyret protimeter MMS som er brukt ved fuktsøk og fuktmålinger i denne rapporten. Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser på bygningsdeler kan vi bistå med dette på timebasis utover undersøkelsenivå i denne rapporten.

Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



**Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom (4,2)**

[Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



**Utvendig > Veggkonstruksjon**

[Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.



**Utvendig > Vinduer**

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mugg registrert rundt vinduskarm på soverom, mulig kuldebro.



**Innvendig > Radon**

[Gå til side](#)

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



**Innvendig > Pipe og ildsted**

[Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er avvik:



**Innvendig > Innvendige dører**

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.



**Tomteforhold > Drenering**

[Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



### Byggeår

1936

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Boligformål

### Standard

Leilighet med normal god standard.

### Vedlikehold

Leiligheten fremstår som normalt vedlikehold gjennom årene. Utvendige konstruksjoner har vedlikeholdsbehov.

### Tilbygg / modernisering

2017 Modernisering Leiligheten ble renoveret i 2017,

## UTVENDIG

### Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger oppført i murkonstruksjoner i underetasje og bindingsverk i tre i overliggende etasjer. Bekledd med pussede overflater og liggende bordkledning.

Vegger oppført i pusset murkonstruksjoner kontrolleres for sprekker i fasadepuss og utbedres omgående dersom man oppdager dette. Overflater utbedres og vedlikeholdes slik at man unngår vanninntrengning.

Forventet levetid for pusset fasade er 20-60 år. Utvendig behandlet trekledning har en normal levetid på 40-60 år ved normalt utført periodisk vedlikehold.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Sprekker i grunnmuren må tettes.

### Vinduer

TG 2

Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmen fra 1990. TG2  
Vinduer med pressglass i pvc karm (nyere) TG1

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.  
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Vinduer har normal slitasje, alder tatt i betraktning.



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mugg registrert rundt vinduskarm på soverom, mulig kuldebro.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Holdes under oppsyn og utbedring ved behov. Riktig bruk av persienner og utlufing er vesentlig for å forebygge mot kondensering rundt vinduer.

### Dører

TG 1

Ytterdør av formpresset huntonitt dørblad med isolerglass.

## INNVENDIG

### Overflater

TG 1

Gulv: Fliser i entre'/gang, 3-stavs eikeparkett på øvrige rom.  
Vegger har malt platekledning.  
Himling har platekledning.

Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig. Badegulv vurderes under punkt bad.

Årstall: 2017

### Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Støpt betonggulv mot grunn. Det er målt etter høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter mellom 10-20mm og 30mm gjennom hele rommet med tilfredstillende resultat.

# Tilstandsrapport

## Radon

TG 2

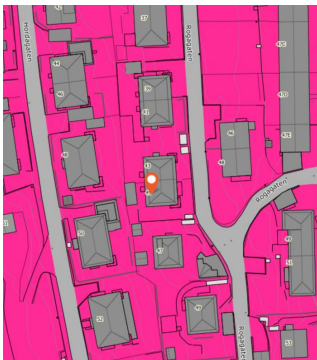
Det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre. Ut i fra geo.ngu sine sider er området kartlagt for fare. Ønsker det ytterligere innsyn henvises til <https://geo.ngu.no/kart/radon>  
Søk etter radon på stedsnavn.

### Tegnforklaring

#### Radon - aktsomhet

##### Aktsomhetsgrad

- Særlig høy
- Høy
- Moderat til lav
- Usikker



### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Pipe og ildsted

TG 2

Murt/pusset teglsteinspipe, kledd med skifer. Vedovn montert i stue/kjøkken.

Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering. Pipeløp er felles for sameiet da denne går gjennom ulike boenheter.



Årstall: 2017

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Tiltak:

Det er ikke mulighet for synliggjøring av fire sider på teglsteinspipe. Anbefaler kontroll av brannvesen og/ eller oppdrive dokumentasjon om den allerede foreligger. Sameiet har ansvar for at pipeløp er godkjent iht. dagens regelverk.

## Rom Under Terreng

TG 1

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i Bod.

Årstall: 2023

## Innvendige dører

TG 2

Det er innvendige profilerte fabrikkmalte finerdører i boligen. Profilert finerdør med glass mellom gang og stue/kjøkken.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (4,2)

#### Generell

Baderom pusset opp i 2017 med keramiske fliser på gulv og vegger. Malte slette platekledning i himling. Vegg-montert toalett, dusj-vegg i glass. Innredning med servant, speil og belysning over. sluk på gulv, opplegg for vaskemaskin samt rørskap for rør-i-rør system.

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring

## Overflater vegger og himling

TG 1

# Tilstandsrapport

Himling: Malt platekledning.

Vegg: Keramiske fliser på vegg.

Det er foretatt fuktkontroll med fuktindikator i tilstøtende tilgjengelige vegger.

Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

Det er ikke foretatt fuktsøk inne på badets vegger da fuktindikator ikke kan avgjøre om fuktigheten ligger på riktig side av membran.

Levetid

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: - Keramiske fliser på vegger en levetid på 10-20 år.

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring



Årstall: 2017

## Overflater Gulv

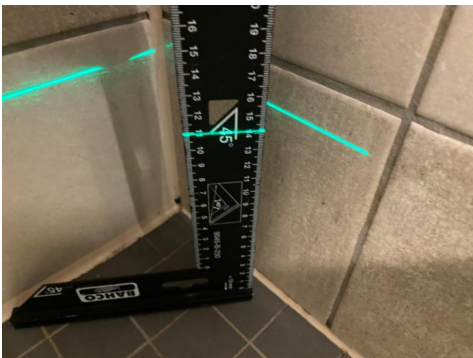
! TG 1

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Høyde mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til 27mm. Det er

påvist lokalt fall mot sluk i dusjsone og i øvrige deler av gulv. Levetid

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: - Keramiske fliser på gulv en levetid på 10-20 år.



## Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Badet har plastsluk. Badet har smøremembran med dokumentert utførelse. Synlig mansjett med tilfredsstillende klemt tettefunksjon. Merk; Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser er ikke gjennomført i denne rapporten.



Årstall: 2017

## Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Bad med servant nedfelt i underskap samt overskap med speil, vegghengt wc og dusj. Forventet levetid sanitærinstallasjoner:

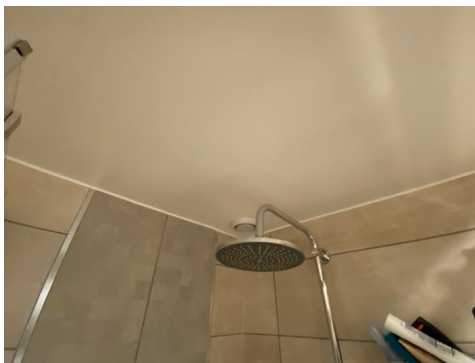
-Avløpsrør i plast 25-75 år.

-Tappeamaturer: 10-25 år.

-Vasker, servanter, klosett: 30-50 år

-Pex-rør: 25-75år

# Tilstandsrapport



Årstall: 2017

## Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk med luftespalte under dør.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke fysisk mulig. Hindringer på soverom som ikke lot seg flyttes på på befaringstidspunktet. Ingen tegn til fuktproblematikk ved våtrommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

Der er foretatt målinger etter fuktsøk uten indikasjon på unormale verdier.

## KJØKKEN

### UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (20,3)

## Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning høyglans fronter.

Laminert benkeplate med kompositt vaskebeslag.

Keramiske fliser mellom benkeskap og overskap. Benkebereder i underskap. Eikeparkett på gulv, malt platekledning på vegger/himling.

Integrert:

- oppvaskmaskin
- platetopp
- Stekeovn
- mikro
- kjøleskap - frys

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller i skap under vask på befaringsdagen.

Det er waterguard magnetventil med vannsensor under kjøkkenbenk som øyeblikkelig stopper vanntilførsel ved en lekkasje.



Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring

## Avtrekk

TG 1

Avtrekk via kjøkkenventilator over koketopp, enkel funksjonstest med papirark er foretatt for å teste ventilatorens funksjon.

Årstall: 2017

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 1

Vannledninger i rør-i-rør system med fordelingsskap plassert på baderom med kursoversikt.

Synlige vannrør i aktuell leilighet er kontrollert.

Skjulte rør samt felles rør og stikkledninger m.m. er ikke kontrollert.

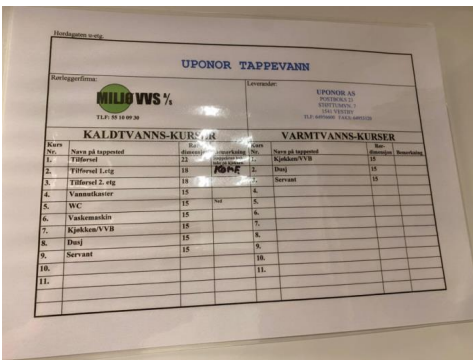
Varerør på plastrør mangler under vask, det er montert waterguard som kompensasjon som sikker at vanntilførsel stopper øyeblikkelig om det skulle oppstå en lekkasje.

Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Dimensjonering av rør, klamring, innfesting og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.



# Tilstandsrapport



KALDTVANNSS-KURSER		VARMTVANNSS-KURSER	
Kurs No.	Navn på tappesett	Kurs No.	Navn på tappesett
1.	Tilførsel 1-veg	1.	KjøkkenVVB
2.	Tilførsel 2-veg	2.	Dusj
3.	Vannetaster	3.	Servant
4.	WC		
5.	Vannemaskin		
6.	KjøkkenVVB		
7.	Dusj		
8.	Servant		
9.			
10.			
11.			

Årstall: 2017

## Avløpsrør

! TG 1

Boligen har synlige avløpsrør og sluk av plast.  
Synlige avløpsrør kontrollert under befaring og funnet i orden. (uten lekkasje) Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.  
Uvisst type avløpsledninger under og utenfor bolig

Årstall: 2017

## Ventilasjon

! TG 1

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.  
Øvrige rom har naturlig ventilasjon via vinduer.

Ventilasjon etter datidens byggeforskrifter.

Generelt:

For å ventilere boligen har man tre muligheter; naturlig avtrekksventilasjon, mekanisk avtrekksventilasjon eller mekanisk balansert ventilasjon.

- I følge de nye forskriftene skal man nå kun benytte seg av balansert ventilasjon. Men de fleste norske hus finnes kun de tidligere ventilasjonsvariantene.

Da bruken av dagens boliger har endret seg i tidenes løp er det viktig å påse at;

I boliger med ventilasjonssystem fra eldre forskrifter er det viktig at ventiler alltid er åpne, alltid benytte avfukter ved klestørk og opprettholde en normal temperatur. Bruken av gulvvarme kan ha betydning for å hindre kondensering langs gulv.

Årstall: 2017

## Varmtvannstank

! TG 1

Varmtvannsbereder på 101 liter. Merke OSO Hotwater fra 2016.  
Benkebereder er montert i skap under kjøkkenbenk.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

## Elektrisk anlegg

! TG 1

*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.*

*Tilstandsgraden 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.*

# Tilstandsrapport

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og svar på spørsmålene fra hjemmelshaver, på det elektriske anlegget.

## Oppvarming:

Elektrisk og vedovn. Det er varmekabler i alle P-rom.

## Kurser:

- 1 stk 25 amp.
- 4 stk 15 amp.
- 2 stk 13 amp.
- 1 stk 10 amp.

El. skap plassert i gang.

Automatsikringer og jordfeilbryter.

Overbelastningsvern på 40 amp.

Boligen har delvis skult og delvis åpent elektrisk anlegg.

Takstmannen er ikke sertifisert for el. anlegg, så nærmere kontroll er ikke utført.

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**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)  
**2017**
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?  
**Ja**  
Eksisterer det 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?  
**Ja**
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**

## Generelt om anlegget

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**

## Inntak og sikringsskap

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**

**El. anlegg i boliger ligger skjult. Det anbefales generelt nærmere undersøkelser av det elektriske anlegget ved salg av boliger utført av en autorisert elektriker.**

**Takstmann har begrenset kunnskap til anlegge utover de enkle kontroller som blir utført.**

## Branntekniske forhold

TG 0

Pulverapparat plassert i bod. Røykvarslere er plassert uten for soverom iht. forskrifter.

1. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**
3. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
4. Er det mangler for brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Drenering

TG 2

Ukjent drenering fra datidens byggeskikk. Tilstand eller utførelse på drenering er ikke mulig å kontrollere med visuell befarings uten bruk av kamera spesielt konstruert for en slik type undersøkelse. En slik undersøkelse inngår ikke i denne typen rapport.

Drenering fra byggeår. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av byggeår og ingen synlige tegn til avvik.

Generelt:

På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring (knotteplast og drensrør) lik dagens byggeskikk tilsier.

Normal levetid for drenering er 30-60 år.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- 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.



# 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. Aralet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), 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 bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige 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

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	49	46	3	Entre'/Gang (5,9) , Soverom 1 (7,1), Soverom 2 (6,4), Bad/vaskerom (4,2), Stue/kjøkken (20,3)	Bod (3)
<b>Sum</b>	<b>49</b>	<b>46</b>	<b>3</b>		

### Kommentar

Areal oppmålt med laser på stedet.

Ekstern utvendig bod på 5 m2

Netto romareal:

U. etg.

Entre'/gang: 5,9 m2

Bod: 3 m2

Soverom 1: 7,10 m2

Soverom 2: 6,40 m2

Bad/vaskerom: 4,20 m2

Stue/kjøkken: 20,30 m2

Takhøyde målt i Entre'/gang på 2,39 m.

Takhøyde målt på bad på 2,37 m.

Ekstern utvendig bod på 5 m2

Parkering i offentlig gate.

Arealet oppgitt ved rombenevnelse er ca. mål. Avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innvendige vegger, sjakter m.m. er ikke medregnet i overnevnte arealene.

Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal. Det er bruken av hvert enkelt rom på befaringstidspunktet som avgjør hvordan taksmann definerer romindelingen og om dette vurderes til P-rom eller S-Rom. Dette betyr at aktuelt rom kan være i strid med forskrift og manglende godkjenninger, uten at dette har betydning for takstingeniørens valg.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### 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
06.10.2023	Morten Johann Njåstad	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	159	714		1	241 m <sup>2</sup>	Ambita	Eiet

### Adresse

Rogagaten 45

### Hjemmelshaver

Ask Aleksander Solheimslid

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger tilbaketrukket, men likevel sentralt til på Danmarks plass. Leiligheten har en sentral beliggenhet med gangavstand til de fleste servicetilbud/fasiliteter. Ca. 15. min å gå til Høgskulen på Vestlandet og ca. 30 min. til Bergen sentrum. Kort vei til Haukeland sykehus, Universitetet i Bergen og Høyteknologisenteret. Gode tilbud for kollektiv transport som b.l.a bybane.

### Adkomstvei

Offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger

### Regulering

Aktuell eiendom er regulert for boligformål.

Øvrige reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert.

For mer detaljert reguleringsplan kontakt Bergen kommune eller [www.bergenskart.no/braplan/](http://www.bergenskart.no/braplan/)

### Om tomten

Tomten er felles eiet på 241kvm med pent opparbeidet hage, gressplen hekker og noe beplantning. Lett skrånede terreng rundt boligen. Forstøtningsmurer mot offentlig vei.

### Tinglyste/andre forhold

Ingen opplysninger om heftelser er oppgitt eller tatt hensyn til i utarbeidelse av takst dokumentet.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	06.10.2023	Innhentet informasjon	Gjennomgått	1	Nei
Norges Eiendommer	06.10.2023	Innhentet informasjon	Gjennomgått	1	Nei
Eier	09.10.2023	Avgitt informasjon	Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	02.10.2023	Tilsendt	Gjennomgått	5	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 slitasjegrاد: 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/](http://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/PL1097>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# Egenerklæring

Rogagaten 45, 5055 BERGEN

09 Oct 2023

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Rogagaten 45	Rogagaten 45	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

28.04.2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Leiligheten stod tom fra juni til august da jeg var på reise

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

## Informasjon om selger

---

Hovedselger

Michaelis, Moritz

## Forbehold

---

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Beskriv feilen og omfanget

Fuktigheten i leiligheten kan oppleves som høy. Ventilert bør stå åpne og baderomsviften stå på. Ved tørking av klær anbefales luftavfukter'

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

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

Ikke relevant for denne boligen.

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Rør

---

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til  
Den ene tankrennen fra etasjen ovenfor lekker mot leilighetens yttervegg
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort  
På noen av veggene er det små sprekker i hjørnene helt oppe i talet
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Jeg hadde en gammel sengebunn på soverommet som begynte å få mugg. Denne ble fjernet og deretter ble det vasket og luftet nøye

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

26 **Er utleiedelen godkjent av kommunen?**

Ja  Nei  Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

## **Boligselgerforsikring**

---

### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 92963995**

# Egenerklærings skjema

Name

Michaelis, Moritz

Date

2023-10-09

Identification

 Michaelis, Moritz



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



## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

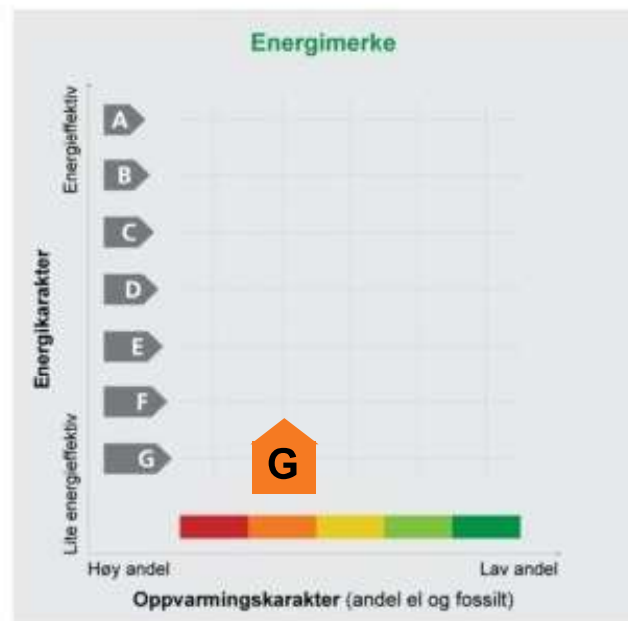
Michaelis, Moritz

09/10-2023  
19:19:45

BANKID

## ENERGIATTEST

Adresse	Rogagaten 45
Postnr	5055
Sted	BERGEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	159
Bnr.	714
Seksjonsnr.	1
Festenr.	0
Bygn. nr.	139227263
Bolignr.	U0101
Merkenr.	5f884b09-6fb6-40a6-a246-69d67c9c35d1
Dato.	03.02.2023



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



BERGEN  
KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

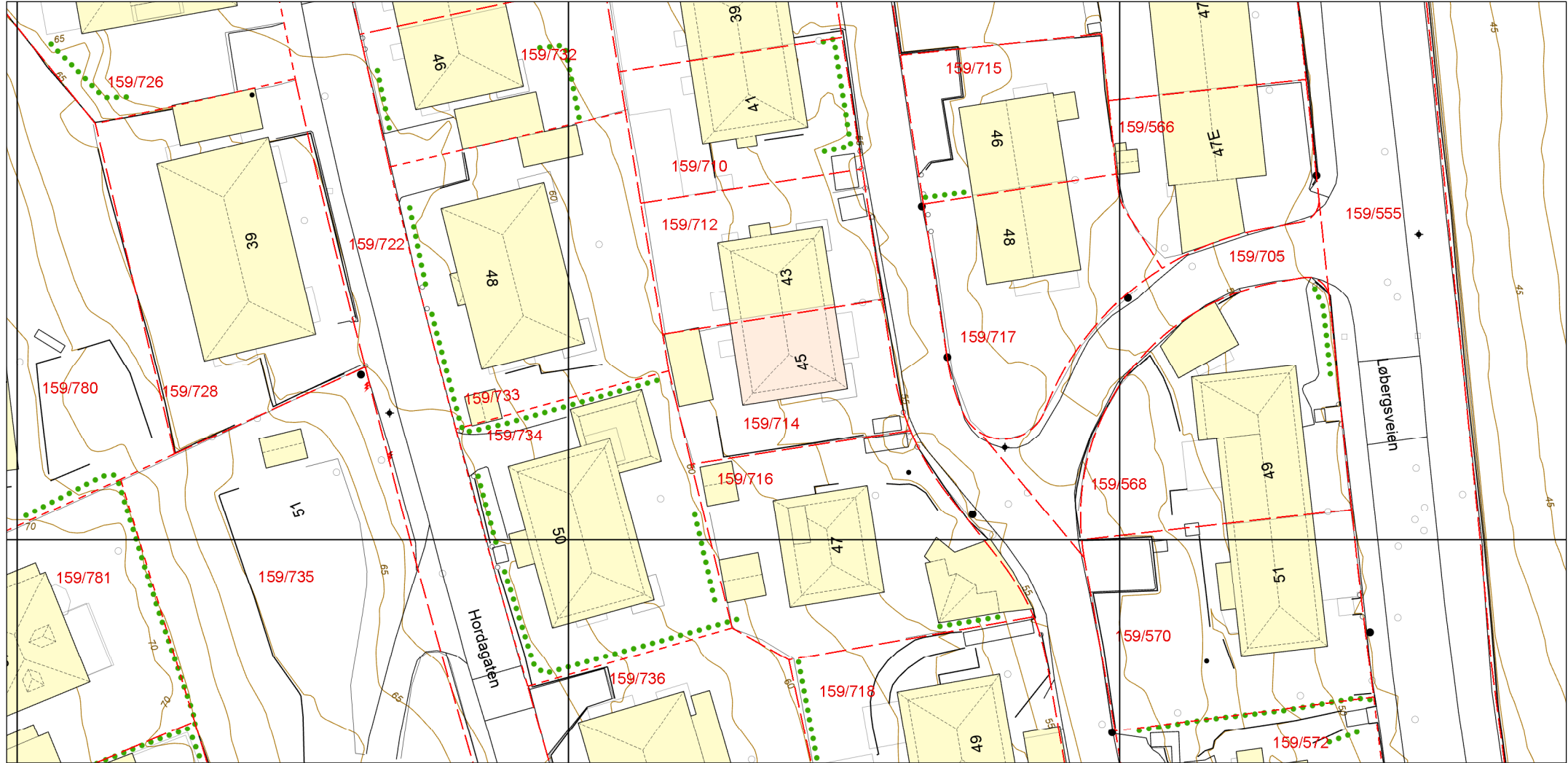
Plan- og bygningssetaten

Målestokk v/A4:1:500

Dato: 02.10.2023

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 159/714/0/1

Adresse: Rogagaten 45, 5055 BERGEN



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



BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 159/714/0/0

Utlistet 02. oktober 2023

### Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'
- Reguleringsplaner under arbeid

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

#### Forklaring plantype

- 20 - Kommuneplanens arealdel
- 21 - Kommunedelplan
- 22 - Mindre endring av kommune(del)plan
- 30 - Eldre reguleringsplan
- 31 - Mindre reguleringsendring
- 32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
- 33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
- 34 - Områderegulering
- 35 - Detaljregulering

#### Forklaring planstatus

- 0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
- 1 - Planlegging igangsatt
- 2 - Planforslag
- 3 - Endelig vedtatt arealplan
- 4 - Opphevet
- 5 - Utgått/erstattet
- 6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
- 8 - Overstyrt
- 9 - Avvist
- 10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260772951	Grunneiendom	0	Ja	241,2 m <sup>2</sup>	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlisteringen.

### Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">120000</a>	30	ÅRSTAD, VESTRE ÅRSTAD OG UREN - KRONVIKEN - SOLHEIMSVIKEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	04.08.1936	<a href="#">199938320</a>	100,0 %

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

## Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

## Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y1	100,0 %

## Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpAngittHensynSone	H570_3	Solheim	100,0 %

## Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">10960000</a>	30	ÅRSTAD, SØNDRE SKOGVEIEN 48 A, TOMT FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE	3	-
<a href="#">10510000</a>	30	ÅRSTAD, SØNDRE SKOGVEIEN OG BLEKENBERG	3	-
<a href="#">61930000</a>	35	ÅRSTAD, GNR 159 BNR 28 MFL., SYKKELKRYSSING AV FJØSANGERVEIEN	1	<a href="#">202220439</a>
<a href="#">17330000</a>	21	ÅRSTAD, KDP PUDDEFJORDEN-DAMSGÅRDSUNDET	3	<a href="#">200212016</a>
<a href="#">63790000</a>	35	ÅRSTAD, GNR 159 BNR 37 MFL., FJØSANGERVEIEN 65	2	<a href="#">202220438</a>

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
<a href="#">159/739</a>	300680782	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	24.08.2018	<a href="#">201804355</a>
<a href="#">159/735</a>	13913277	-	Lekepark	Bygning godkjent for riving/brenning	07.06.2021	<a href="#">202115824</a>
<a href="#">159/732</a>	300301590	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Meldingssak registrer tiltak	11.06.2012	<a href="#">201208841</a>
<a href="#">159/724</a>	301177987	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	10.03.2023	<a href="#">202229180</a>

## Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 02. oktober 2023



## Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

### Plannivåene

De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

### **Kommuneplan**

Kommuneplanens arealdel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

### **Kommunedelplan**

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

### **Reguleringsplan**

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN  
KOMMUNE

# Reguleringsplan på grunnen - oversikt

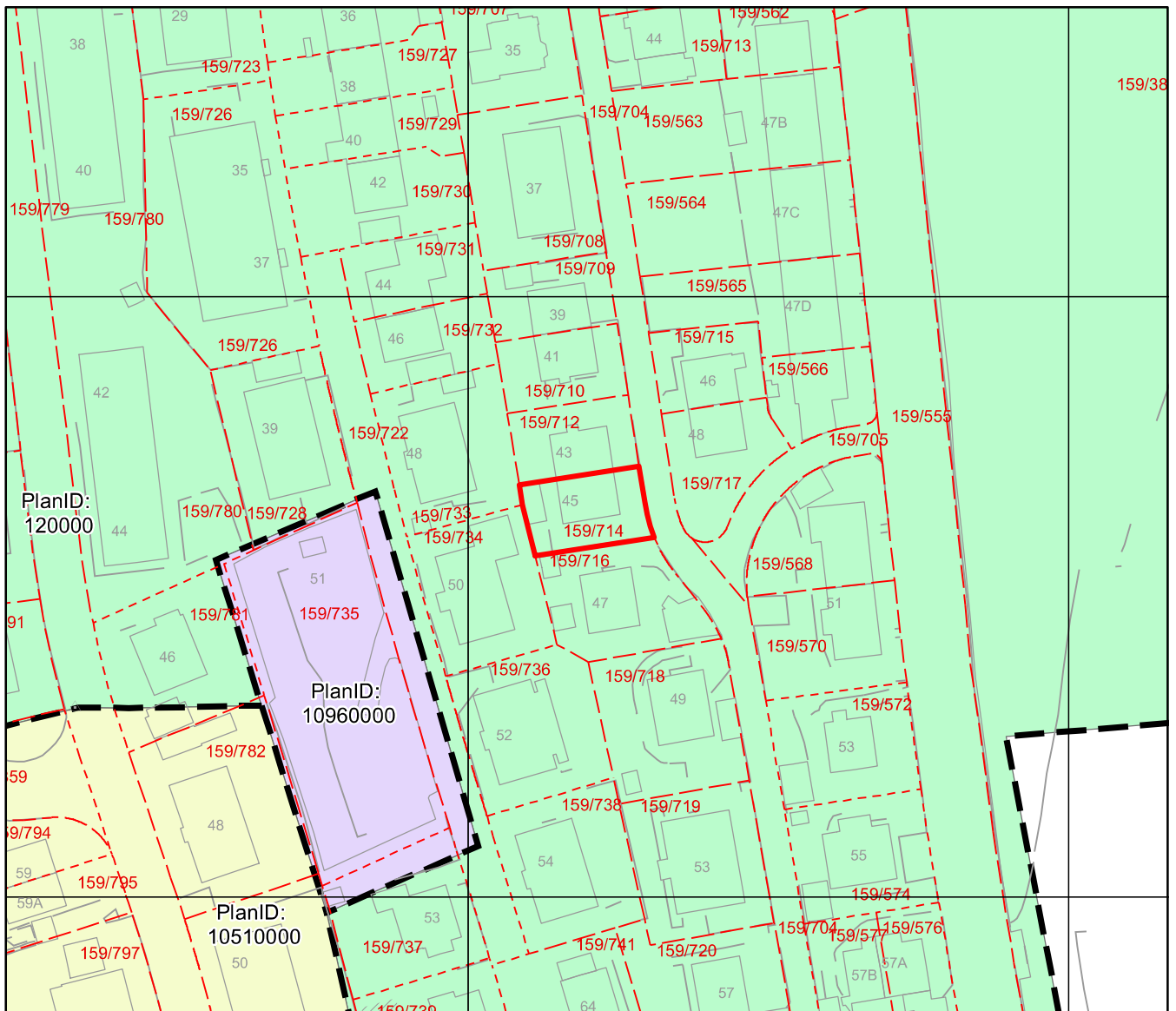
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 159/714/0/0  
Dato: 02.10.2023 Adresse: Rogagaten 45



Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:  
120000

Eiendomsmarkering







# Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 120000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningssetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 02.10.2023

Gnr/Bnr/Fnr: 159/714/0/0

Adresse: Rogagaten 45

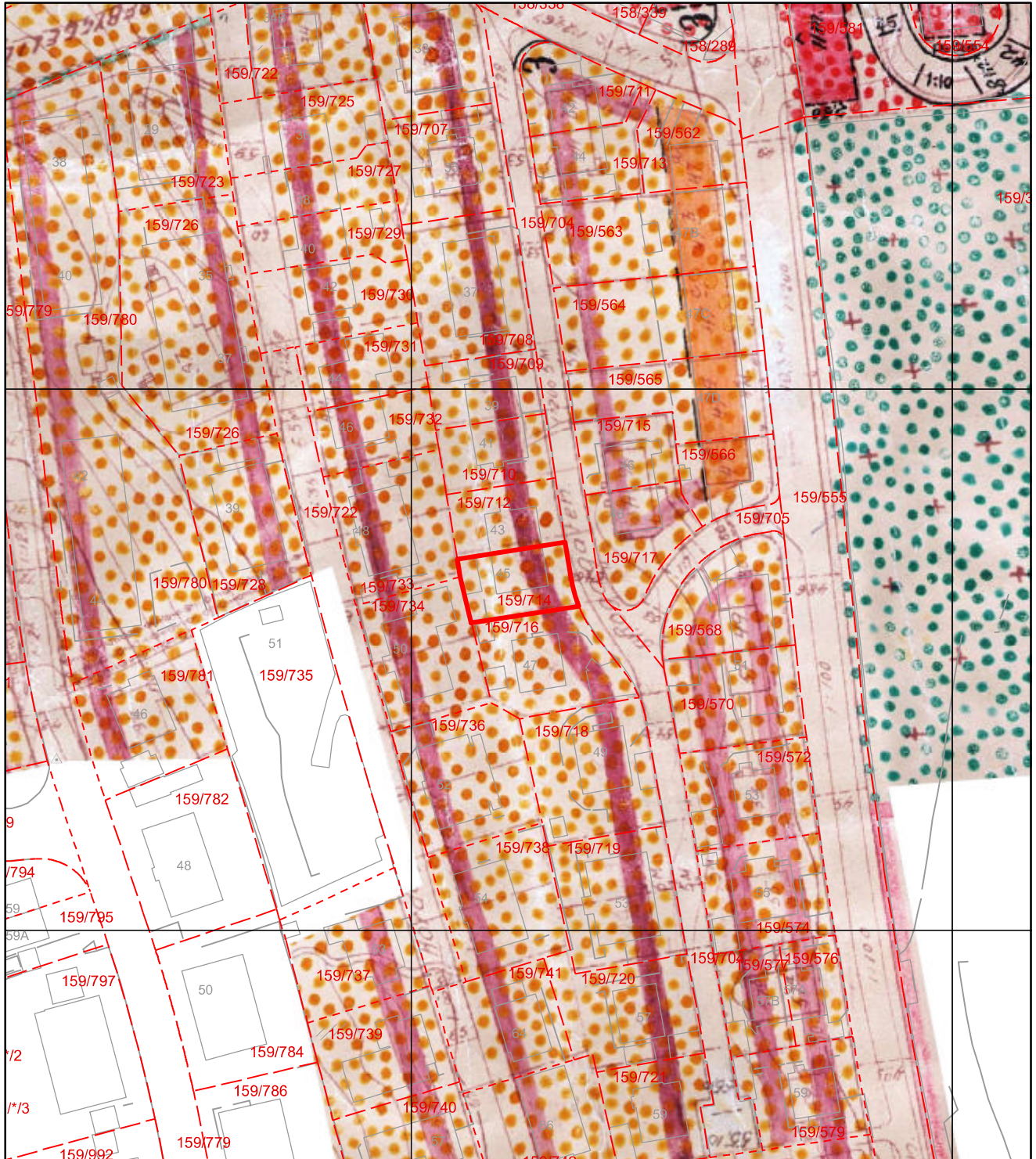
N



BERGEN  
KOMMUNE

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

 Eiendomsmarkering





# FORSLAG TIL BEBYGGELSESPLAN FOR VESTRE AARSTAD. STRØKET UREN - KRONVIKEN - SOLHEIMSVIKEN. 1:1000 M.

Prøveforsøket i Plannem  
den 1  
Sign. Sverre Mø

## TEGNFORKLARING.

### MURTVANGSSTRØK.

INDUSTRI OG LAGERHUSSTRØK MED BEBYGGELSE LANGS GATENE I 3 ELLER 4 ETAGERS HØIDE, INNTIL 14,5 m BYGNINGSHØIDE.

INDUSTRISTRØK MED 3 ETAGERS BEBYGGELSE INNTIL 10,5 m BYGNINGSHØIDE.

BOLIGSTRØK MED 3 ELLER 4 ETAGERS BEBYGGELSE INNTIL 14,5 m BYGNINGSHØIDE.

BOLIGSTRØK MED 3 ETAGERS BEBYGGELSE INNTIL 10,5 m BYGNINGSHØIDE.

AREALER RESERVERT OPP. EPPM

BOLIGSTRØK MED 2 ETAGERS BEBYGGELSE INNTIL 7 m BYGNINGSHØIDE.

### STRØK FOR ÅRPE

BEKKEHUS, MINST 3 HUS I REKKEN, 10,1-2 ETGERS HØIDE.

DOBBELHUS 1 2 ETAGERS HØIDE.

FRITTLIGGJØRDE HUS OG DOBBELHUS. BEBYGGELSEN SKAL FØLGE DEN ANSITTE YTRE BYGGELINJE. I DETTE STRØK SKAL DET GÅS PÅ DET EGMED STEL VÆRE TILLATT AT OPFØRE BEKKEHUS PÅ 3 HUS TILRÆTSEN GIVES AV BYPLANPARADET. (SEBETTER FOR APERE BEBYGGELSE S. 4)

FRITTLIGGJØRDE - DOBBEL OG BEKKEHUS HVIS PLASSERING OG ROMSTØRRELSE I HVERT ETTETIL TILFELDE BESTEMMES AV BYPLANPARADET.

NATURPARK

### REGULERINGER

1. FØRØRDRING AV VINDENS GATES NØRDRØ DEL. INNTØGNET ØVERST MED VINDRETS PLAN 14/5/1932 (1:2000)
2. FØRØRDRING AV STRØKERTENS SØNDRØ DEL INNTØGNET MED VINDRETS PLAN 14/5/1932 (1:2000)
3. ANVØRDRING EFTER EN RØRDRØ I S. M. AV GATEJØRNER I STRØKET STØRØKERTEN - VINE ØRTE. INNTØGNET ØVERST MED VINDRETS PLAN 14/5/1932 (1:2000)
4. REGULERING AV GATEVØRDRING (FØRØRDRING) SAMT FØRØRDRING MØLLER STRØKERTEN OG STRØKERTEN
5. REGULERING AV STRØKERTEN MØLLER ØRMSØRDRINGEN OG MØLLER STRØKERTEN S. E.
6. FØRØRDRING AV MØLLER STRØKERTEN VESTRE RØRDRING MØLLER VINDENS ØRTE ØRDRINGEN
7. ØRDRINGEN ØRDRINGEN TIL GATE MØLLER STRØKERTEN OG STRØKERTEN
8. STRØKERTEN MØLLER ØRTE OG NØRDRØ STRØKERTEN

DE NYE REGULERINGSLINJER  
DE NYE BYGGELINJER  
TILGANGSPASSASJEN TIL GATE MØLLER STRØKERTEN OG STRØKERTEN








BERGEN  
KOMMUNE

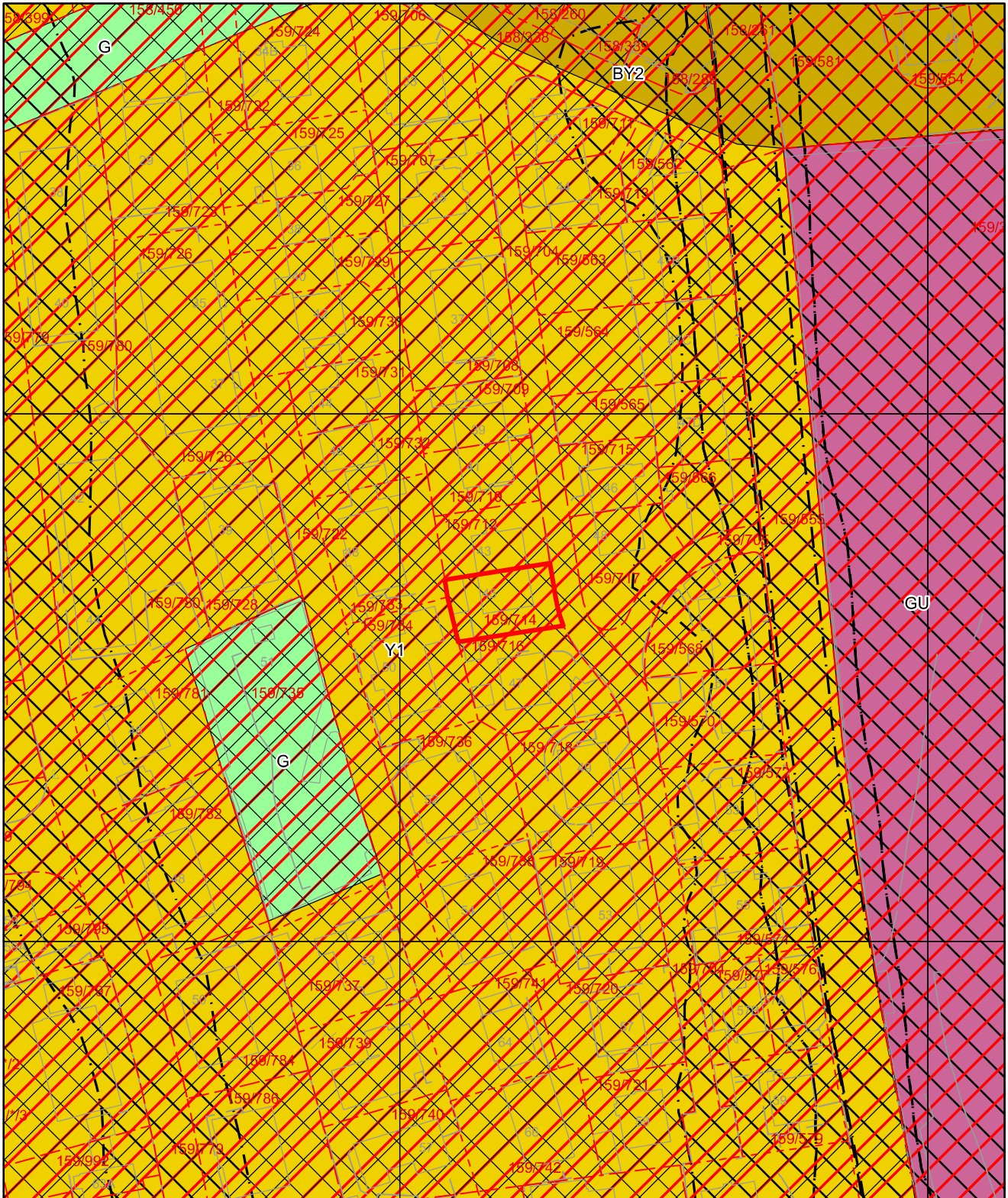
# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000  
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 159/714/0/0  
Dato: 02.10.2023 Adresse: Rogagaten 45













For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

 Eiendomsmarkering (1)



## Tegnforklaring for kommuneplan

	<b>KPA2018 Arealformål</b>
 Arealformålgrense	 Byfortettingssone
 Angitthensyn kulturmiljø	 Ytre fortettingssone
 Faresone	 Grav- og urnelund
 Infrastruktursone	 Grønnstruktur
 Støysone gul	
 Støysone rød	