

Tilstandsrapport

📍 Vilhelm Bjercknes' vei 14 B, 5081 BERGEN

📖 BERGEN kommune

gnr. 160, bnr. 902

Andelsnummer 15

Areal (BRA): Borettslagsleilighet (i blokk) 78 m²



Befaringsdato: 05.02.2024

Rapportdato: 08.02.2024

Oppdragsnr.: 20932-1682

Referansenummer: VL1857

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Bang Takst AS eies av Patrick Bang som har bakgrunn som byggingeniør med senere takstutdanning fra NITO/NEAK og sertifisering i Norsk Takst.

Selskapet tilbyr tjenester som:

- Tilstandsrapport etter ny forskrift
- Verdi- og lånetakst
- Reklamasjonsrapporter
- Bistand på visning, ferdigbefaring m.m.

Med over ti års erfaring som bla. rådgivende ingeniør og byggeleder er selskapet opptatt av å levere serviceinnskilt kvalitetsarbeid for alle type kunder.



Rapportansvarlig

Patrick Bang

Uavhengig Takstingeniør

post@bangtakst.no

979 16 572



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

TAKSTOBJEKTET

3-roms andelsleilighet i byggets 4. etasje. SSBnr: H0401.
Vestvendt, overbygget balkong på 10 m².
Leiligheten disponerer en ekstern bod i kjeller på 1,5 m².

STANDARD

Leiligheten har moderne standard på overflater og innredning.

EGENSKAPER

Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstillе dagens krav. En rekke av byggets egenskaper må forventes å være dårligere iht. dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon. Det må forventes fremtidig vedlikehold på eldre bygningsdeler hvor levetiden begynner å gå ut.

BEGRENSNINGER

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt sett utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Konf. styret i borettslaget for nærmere informasjon vedr. eventuelle planer om oppgraderinger på felles bygningsmasse.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Grunnmur og fundamenter i betongkonstruksjoner.

Yttervegger:

Yttervegger er oppført i betongkonstruksjoner. Utvendig kledd med ettermontert platekledning.

Takkonstruksjon:

Flat takkonstruksjon med takfolie el.l. takbelegg.

Etasjeskille:

Bygningen har etasjeskillere av betong.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entré / gang (5,4 m²)

Parkett på gulv, slette malte vegger og himling. Innfelte spotter.
Skyvedørsgarderobe med speilfronter.
Porttelefon.

Bad (4,2 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte plater i himling med

innfelte spotter. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Inneholder:

Baderomsmøbel med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speilskap med belysning, vegghengt toalett og dusj med innfellbar glassdør i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj.

Kjøkken (12,5 m²)

Parkett på gulv, slette malte vegger og himling. Innfelte spotter.

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter/vitrineskap, benkeplate i laminat og nedfelt vask med ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap. Kitchenboards over benkeplate. Integrert ventilator. Det er montert komfyrvakt og lekkasjestopper (Aquastop). Opplegg for vaskemaskin.

Integrerte hvitevarer:

Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, induksjonstopp. oppvaskmaskin og kjøleskap m/frysedel.

Soverom 1 (9,1 m²)

Parkett på gulv, slette malte vegger og himling.
Skyvedørsgarderobe fra 2021.

Soverom 2 (16,1 m²)

Parkett på gulv, slette malte vegger og himling. Spottkasse langs himling.
Skyvedørsgarderobe fra høsten 2017.

Stue (23,0 m²)

Parkett på gulv, slette malte vegger og himling. Spottekasser langs himling.
Utgang til balkong.

Innvendig bod «vaskerom» (2,5 m²)

Fliser på gulv m/sokkelflis, slette malte vegger og himling.

Inneholder:

Div. innredning, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, varmtvannsbereder og fordelskap til rør-i-rør. El. varmekabler. Naturlig ventilasjon via spalteventil i vindu.

Merk at rommet mangler sluk og er derfor ikke vurdert som et våtrom. Det er montert lekkasjestopper langs gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vann- og avløpsrør av plast.
Rør-i-rør.
Varmtvannsbereder på 100 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.
Porttelefon.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

Beskrivelse av eiendommen

El. varmekabler på bad.
Radiatorer i stue.

PARKERING

Borettslaget har tre parkeringsplasser. Tildeles etter liste.

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Borettslagsleilighet (i blokk)

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
4. etasje	76	0	0	76
Kjeller	0	2	0	2
Sum	76	2	0	
Sum BRA	78			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

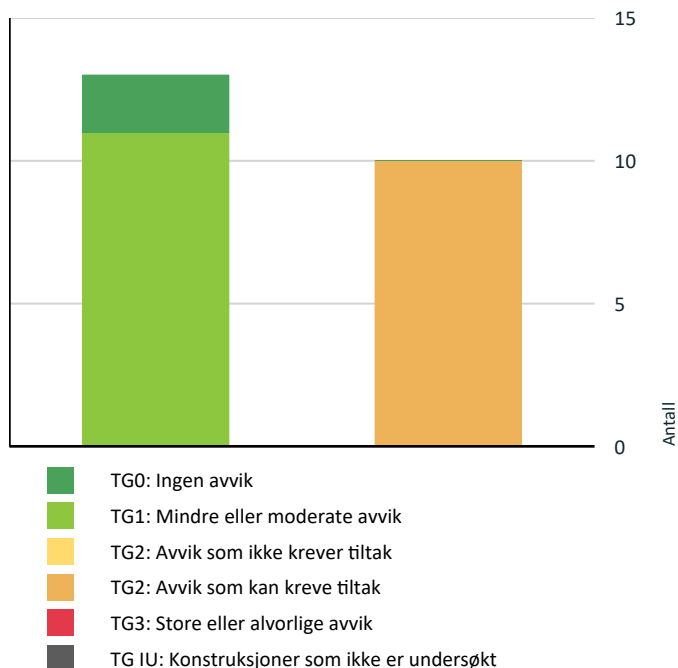
[Gå til side](#)

Borettslagsleilighet (i blokk)

- Det foreligger ikke tegninger
- Byggesak er ikke kontrollert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkongdør** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 4. etasje > Bad (4,2 m²) > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 4. etasje > Bad (4,2 m²) > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken (12,5 m²) > Avtrekk** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Byggemeldte tegninger var ikke mottatt ved rapportdato (avvik fra NS3600). Det tas derfor forbehold om at vurderinger er gitt ut i fra hvordan takstobjektet fremsto på befaring. Evt. ulovlig bruk og lignende er ikke kontrollert pga. nevnte forhold.

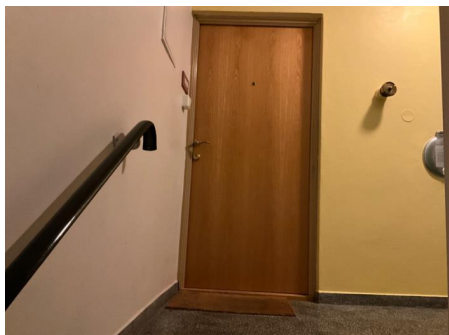
Oppsummering av avvik

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

Borettslagsleilighet (i blokk)

Tilstandsrapport

BORETTLAGSLEILIGHET (I BLOKK)



Byggeår

1966

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard

Leiligheten har moderne standard på overflater og innredning.

Vedlikehold

Bygget/leiligheten er jevnlig vedlikeholdt. Felles bygningsmasse inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må påregnes vedlikehold og/eller utskifting av vinduer på sikt. Tidspunkt for dette er vanskelig å anslå.

TG 1 Dører

Finé entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 35dB. Kikkehull og porttelefon.



TG 2 Balkongdør

Sidehengslet balkongdør med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

- Karmen har stedvis en del slitasje og trenger vedlikehold for at treverket ikke skal få fuktskader. Pakninger rundt vinduene er harde som følge av alder og slitasje, og derfor ikke lenger like tette mot fuktinntrenging.
- Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.
- Det må påregnes redusert isolasjonsevne for eldre glassruter.
- Balkongdør er treg å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må påregnes vedlikehold og/eller utskifting av balkongdør på sikt. Tidspunkt for dette er vanskelig å anslå.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt, overbygget balkong på 10 m².

Terrassebord og rekkverk med glass/metallprofiler.

Manuell markise.

Rekkverkeshøyde ble målt til 1,15 meter.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

- a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m
- b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Pga. mer enn 10 meter til terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

Overflater

Observasjoner:

Normal bruksslitasje i forhold til alder på overflater. Noe riss i fuge mellom foring over kjøkkenskap (vurderes ikke som "unormalt").

Kommentar:

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

Tilstandsrapport



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater. Det ble registrert skjevheter på mellom 0-13 mm ved stikkprøver.

Merk at det ikke ble flyttet på tunge møbler etc. Målinger er basert på stikkprøver. Avvik kan forekomme.

Bjelkelag/etasjeskillere i eldre bygninger tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da disse er oppført etter eldre forskrifter. Det må påregnes knirk/skjevheter i eldre bygninger.

! TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

! TG 2 Innvendige dører

Formpressede innerdører. Glassdør fra stue til kjøkken. Skyvedør til bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Dør til stue fra kjøkken tar i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dør bør justeres.

VÅTROM

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD (4,2 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte plater i himling med innfelte spotter. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Inneholder:

Baderommøbel med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speilskap med belysning, vegghengt toalett og dusj med innfellbar glassdør i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj.

Arbeidene er utført av Gården Rørleggerservice AS.

Opplysninger fra selgers egenerklæring:

Badet ble totalrenovert av tidligere eier i 2017. Papirer på arbeidet, inkl. bilder, medfølger salget. Jeg har selv ikke utført arbeid på badet i perioden jeg har bodd i boligen.

4. ETASJE > BAD (4,2 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Sprekk i flis under toalett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Våtrommet fungerer med avviket.



4. ETASJE > BAD (4,2 M²)

TG 1 Overflater Gulv

Det ble gjort visuelt kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser. Fallforhold vurderes for å være tilfredsstillende.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD (4,2 M²)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk antatt fra 2017. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert.

4. ETASJE > BAD (4,2 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Ut i fra krav ved oppføringstidspunktet er innebygget sistene av type med antatt sealingbag som dekker sisternetanken og spylørøret. Ved evt. lekkasje dreneres vann ut på badet og ikke inn i veggen.

4. ETASJE > BAD (4,2 M²)

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon via avtrekksventil. Tilluft via luftespalte under dør.

Informasjon fra selgers egenerklæring:

Flexit-vifte på badet har siden den ble installert av tidligere eier i 2017 fungert dårlig/tidvis ikke fungert. Viften har blitt skiftet ut én gang, men tilsvarende variert funksjon er tilfellet også ved ny vifte (ny høst 2017). I følge kontrollør som kom på befaring skyldes dette at avtrekket i byggets luftekanal til badet er så sterkt at viften settes ut av funksjon. Feilen var derfor ikke en reklamasjonssak. Luftavtrekk på bad oppleves bra ved dusjing mm., til tross for at viften ikke fungerer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Se kommentar over.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

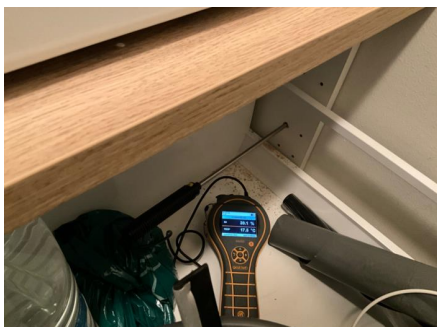
- Våtrommet fungerer med avviket. Konf. borettslaget vedr. nærmere informasjon vedr. eventuelle muligheter for å forbedre løsningen (hvis mulig).

4. ETASJE > BAD (4,2 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjone, uten å avdekke unormale fuktforhold både ved visuell inspeksjon og fuktmåling.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN (12,5 M²)

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter/vitrineskap, benkeplate i laminat og nedfelt vask med ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap. Kitchenboards over benkeplate. Integriert ventilator. Det er montert komfyrvakt og lekkasjestopper (AquaStop). Opplegg for vaskemaskin.

Integrerte hvitevarer:

Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøleskap m/frysedel.

Hvitevarer fra Siemens, Electrolux og Ikea.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



4. ETASJE > KJØKKEN (12,5 M²)

Avtrekk

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

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

! TG 1 Vannledninger

Vannrør i plast og rør-i-rør system.
Fordelerskap er plassert i innvendig bod.
Stoppekran i fordelerskap. Denne ble funksjonstestet uten avvik.

Rørarbeider er utført av Gården Rørleggerservice AS.

Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Felles rør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert.



! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Plastsluk.
Stakeluke er antatt plassert i fellesarealer.

Vurdering er utelukkende gitt på bakgrunn av alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert.

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer. Periodisk avtrekk fra bad.

Merk at det er ukjent om løsningen er godkjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

! TG 2 Varmesentral

Felles oppvarming via varmesentral. Radiatorer i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentral/radiatorer fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Radiatorer inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar.

Tilstandsrapport

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 100 liter fra Oso Hotwater, plassert i innvendig bod «vaskerom».

Modell: RD 100
Effekt: 2,0 kW.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig 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.

ELEKTRISK ANLEGG

El. anlegg av ukjent alder.
Sikringsskap er plassert i fellesgang.
Automatsikringer (jordfeilautomater).

Sikringsskapet inneholder jordfeilbryter på 40A, 1 kurs på 20A, 5 kurser på 16A og 3 kurser på 10A.

BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG:

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

Kilde: Direktoratet for byggkvalitet.

Tilstandsrapport

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)

Opplysninger fra eier:

Oppdatert i 2017 (dokumentasjon sendt i egen e-post).

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Opplysninger fra eier:

Alt av elektrisk arbeid som jeg kjenner til at har blitt utført i boligen, har så vidt jeg kjenner til blitt utført av enten tidligere eier med fagbrev Gr.L eller av Data Elektriske AS (Storetveitveien 20, org nr. 911 155 273). (samsvarserklæringer sendt i egen e-post).

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja Se svar over.

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?

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

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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

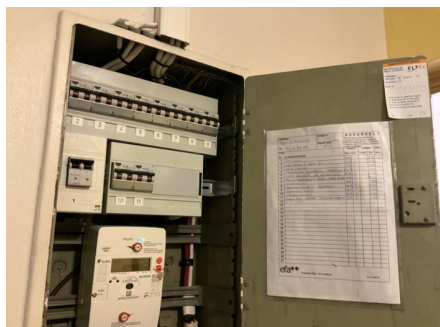
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja

Vurdering er gitt på bakgrunn av generelle observasjoner av anlegget iht. forenklet sjekklister. Deler av anlegget er av ukjent alder, og det er ikke utført eltilsyn i de senere år. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for hele anlegget. Med bakgrunn i TG2 anbefales det at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person

Merk at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det utvidet kontroll av el-anlegg ved eierskifte. Ved nærmere ettersyn av autorisert personell kan det forekomme avvik og kostnader til utbedring som ikke vil bli oppdaget ved en forenklet gjennomgang iht. NS3600 (forskrift til ny avhendingslov).

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

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



Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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 kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Borettslagsleilighet (i blokk)

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
4. etasje	76			76	10	
Kjeller		2		2		
SUM	76	2			10	
SUM BRA	78					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré / gang (5,4 m ²), Bad (4,2 m ²), Kjøkken (12,5 m ²), Soverom 1 (9,1 m ²), Soverom 2 (16,1 m ²), Innvendig bod «vaskerom» (2,5 m ²), Stue (23,0 m ²)		
Kjeller		Ekstern bod (1,5 m ²)	

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger, kanaler, sjakter etc. utgjør ca. 2,6 m² av bruksarealet.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som optas av innebygde skap/garderobeskap.

BOD

Leiligheten disponerer en ekstern bod i kjeller på 1,5 m². Bod er merket med "15".

TAKHØYDER

Entré / gang: ca. 2,43 meter.

Bad: ca. 2,21 meter.

Vaskerom: 2,50 meter

Kjøkkene: 2,43 meter.

Soverom 1: ca. 2,49 meter.

Soverom 2: ca. 2,49 meter.

Stue: ca. 2,51 meter.

GENERELT

Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hvordan det skal kategoriseres. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM eller S-ROM avhengig av bruken. I enkelte tilfeller kan det også være tvil om hvilken kategori rommet faller inn under, og da må det utvises skjønn. Bruk i strid med byggt teknisk forskrift og/eller manglende godkjenning for den aktuelle bruken vil ikke ha betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: - Byggesak er ikke kontrollert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Borettslagsleilighet (i blokk)	73	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2024	Patrick Bang	Takstingeniør
	Cecilie Amundsen Raa	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	160	902		0	1722.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vilhelm Bjerknes' vei 14 B

Hjemmelshaver

Bergen Kommune, Vilhelm Bjerknesv 14
Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VILHELM BJERKNESV 14 BORETTSLAG	947880497			Raa Cecilie Amundsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

15

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en meget attraktiv beliggenhet på Landås, kun 50 meter fra bybanestopp og Sletten Senter. Gode utsiktsforhold over deler av Landås, Tveitevannet og Løvsstakken. Bybanen tar deg enkelt til Bergen sentrum eller motsatt vei forbi Lagunen og hele veien til Flesland. Det er også meget gode bussforbindelser. Sletten Senter ligger rett rundt hjørnet. Her finner man et bredt utvalg av butikker og servicetilbud, deriblant delikatessebutikken Meny, Vinmonopolet, Postkontor og Legesenter. Gangavstand til Haukeland Sykehus. For de turglade er det et bredt utvalg av naturskjønne og populære turområder like i nærheten som Ulriken og Nattlandsfjellet, eller fine og flate stier rundt Tveitevannet. Mange idrettsanlegg og fritidstilbud som Fysak hallen, Bergenshallen, Turnkassen, Gimlehallen, Brann Stadion, Nymarksanlegget og Haukelandshallen i området, samt skoler som Slettebakken skole, Storetveit skole og Langhaugen skole.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen er omfattet av:

Kommuneplanens arealdel:
BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030

Mindre reguleringsendring:
ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, STREKNINGEN WERGELAND - HOPSBROEN

Eldre reguleringsplan:
ÅRSTAD. GNR 160 BNR 783 MFL., SLETTEBAKKEN, SLETTEN SENTER

Kommunedelplan:
ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS

Eldre reguleringsplan:
ÅRSTAD. SLETTEBAKKEN, BUTIKKSENTERET

Øvrige reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert. For ytterligere informasjon kan man kontakte kommunen eller besøke www.bergenskart.no/braplan.

Om tomten

Festet tomt på 1.722 m². Tomtearealet er felles for borettslaget og festet, Bergen kommune er bortfester. Festeforholdet administreres av borettslaget. Opparbeidet med diverse interne veier/ parkeringsplasser, gangveier, mur og grøntarealer.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1967

Forsikring

Selskap Gjensidige Forsikring	Avtalenr 93345604	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.02.2024		Innhentet	0	Nei
Ordrebekreftelse		Tilsendt på e-post.	Fremvist	0	Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen. Informasjon om tilhørende boder, parkering og tilhørende arealer etc. er gitt av eier. Tilhørende deler til leiligheten er ikke kontrollert mot seks	Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger av aktuell leilighet, samt generell informasjon om bygningen. Tidspunkt for moderniseringer etc. er hentet ut fra eiendomsverdi.no,	Innhentet	0	Nei
Bergenskart.no		Innhenting av kommunal info.	Innhentet	0	Nei
Bilder fra befarings		Lagret internt for dokumentasjon.	Innhentet	0	Nei
Seeiendom.no			Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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 tilleggundersøkelser 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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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 [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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-norsk-takst/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/1857>

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

Egenerklæring

Vilhelm Bjerknæs' vei 14B, 5081 BERGEN

04 Feb 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vilhelm Bjerknæs' vei 14B	Vilhelm Bjerknæs' vei 14B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Kjøpt i juli 2017

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.

Har selv bodd i boligen fra 1. september 2017

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Hovedselger

Raa, Cecilie Amundsen

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Flexit-vifte på badet har siden den ble installert av tidligere eier i 2017 fungert dårlig/tidvis ikke fungert. Viften har blitt skiftet ut én gang, men tilsvarende variert funksjon er tilfellet også ved ny vifte (ny høst 2017). I følge kontrollør som kom på befaring skyldes dette at avtrekket i byggets luftkanal til badet er så sterkt at viften settes ut av funksjon. Feilen var derfor ikke en reklamasjonssak. Luftavtrekk på bad oppleves bra ved dusjing mm., til tross for at viften ikke fungerer.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2017

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Badet ble totalrenovert av tidligere eier i 2017. Papirer på arbeidet, inkl. bilder, medfølger salget. Jeg har selv ikke utført arbeid på badet i perioden jeg har bodd i boligen.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Gården Rørleggerservice AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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



8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2017

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Eksisterende EL-anlegg ble oppgradert og utvidet av tidligere eier i 2017. Tidligere eier har fagbrev Gr.L. og utførte arbeidet selv. Utfyllt samsvarserklæring og andre papirer på arbeidet medfølger salget. Jeg har selv ikke utført eller fått utført arbeid på El-anlegget i perioden jeg har bodd i boligen.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bjørn Kvamme

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2017

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært



13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bad, vaskerom og kjøkken ble totalrenovert av tidligere eier i 2017, og dette inkluderte etter det jeg vet arbeid på rør i disse rommene. Papirer på arbeidet, inkl. bilder, medfølger salget. Jeg har selv ikke utført arbeid på noen rør i perioden jeg har bodd i boligen.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Gården Rørleggerservice AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Den 30. januar 2024 ble det vedtatt rehabilitering av byggets fasade og ventilasjon. Eksakt økning av fellesgjeld og felleskostnader er pt ukjent, men det vil skje en økning på begge poster.

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

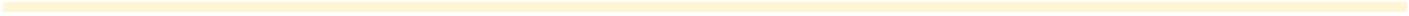
Boligselgerforsikring

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 93345604



Egenerklærings skjema

Name

Raa, Cecilie Amundsen

Date

2024-02-04

Identification

 Raa, Cecilie Amundsen



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

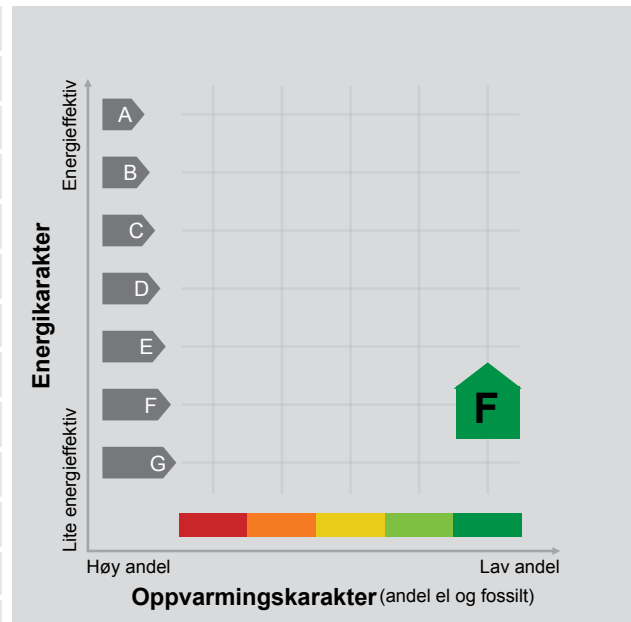
Raa, Cecilie Amundsen

04/02-2024
12:07:14

BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Vilhelm Bjerknes' vei 14B
Postnummer	5081
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	160
Bruksnummer	902
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139239768
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	9fff225d-2ccd-4af9-a130-c4eacd476907
Dato	04.02.2024



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.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montering tetningslister**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

- **Etterisolering av yttervegg**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1966
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	77
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 14B
Postnummer: 5081
Sted: BERGEN
Kommune: Bergen
Bolignummer: H0401
Dato: 04.02.2024 9:52:42
Energimerkenummer: 9fff225d-2ccd-4af9-a130-c4eacd476907

Kommunennummer: 4601
Gårdsnummer: 160
Bruksnummer: 902
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 139239768

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Brukertiltak

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 21: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 22: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 23: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 24: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 25: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 26: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 27: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

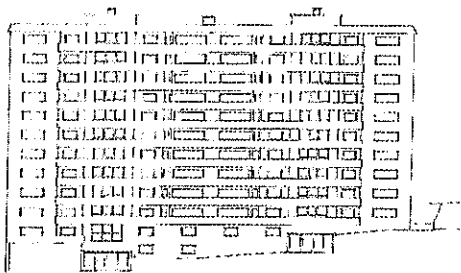
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 28: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 29: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.



Vilhelm Bjerknesvei Nr.14 Borettslag

5081 BERGEN

Org.nr. 947 880 497

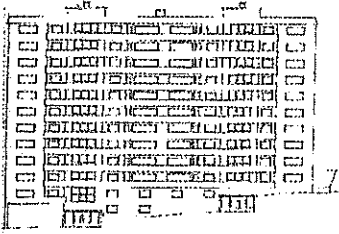
Andel Nr. 35 inngang B

Leilighet H 09 01

Vedtatt av generalforsamlingen den 30.05.2007

Husorden

Vedtekter



Vilhelm Bjerknesvei nr. 14 Borettslag

Husorden

Vedtatt av generalforsamlingen den 30.05.2007

§ 1 Innledning

Hver enkelt borettsshaver med familie er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Husordenregler skal også sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

Borettslaget har husierforsikring med bygningskasko.

Husk: Borettslagets eiendommer, teknisk anlegg og uteanlegg tilhører oss all.

§ 2 Ytre orden

1. Påse at gatedøren er alltid igjen / låst.
Porttelefonene er merket med navn til hver leilighet. Ved anrop er det hver enkelts plikt å påse at ingen uvedkommende får adgang til huset. Andelseirene pålegges å åpne kun for besøkende til sin leiligheten. Det er ikke tillatt å slippe inn dørselgere.
2. Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser, julenek o.l. på utsiden av balkongen.
Det er forbudt å benytte balkongrekkverk til tørking, lufting eller risting av tøy, tepper eller sengeklær. Synlig tørking av tøy må ikke forekomme.

Grilling på balkonger er ikke tillatt.

Der er forbudt å kaste noe over balkongen.

Fluktlukene på balkongene må ikke stenges eller sperres av faste installasjoner eller uforholdsmessig tunge ting som skap, benker o.l.

Atenner eller parabolantener kan kun monteres iht retningslinjer fastsatt av styret.

3. Det er ikke tillatt å mate fuglene ut av vinduet, balkongen, eller andre steder på eiendommen da dette trekker rotter og andre skadedyr.
4. Montering av markiser må skje etter avtale med styret.

§ 3 Ro og orden

1. Det skal i hovedsak være ro i leiligheter og trappeoppganger mellom kl 23.00 og 07.00.
Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret. Av hensyn til naboer bes alle om å bruke sunn fornuft ved bruk av TV, radio, stereoanlegg ol.
2. Banking, boring i betong og andre støyende aktivitet som forplanter seg til øvrige leiligheter, kan bare skje på hverdager mellom kl. 08.00 og kl. 20.00, og på lørdager mellom kl. 10.00 og kl. 15.00. Banking og boring tillates ikke på søndager og helligdager.

3. Husdyr må ikke holdes uten tillatelse fra styret. Tillatelsen kan tilbakekalles hvis det viser seg at dyrholdet medfører ulemper. Det er likevel tillatt uten særskilt tillatelse å holde såkalt "innekatt", dvs. en katt som oppholde seg innendørs. Eierne må selv sørge for at katten ikke kommer utenfor eierens veranda.
4. Lufting av leilighetene skal skje gjennom vinduene, ikke gjennom dører til felles gang.
5. Avtrekksventiler bør alltid være åpne.
6. Oppvaskmaskin tillates ikke koblet til felles varmtvann
7. Støy og unødvendig opphold i trappeganger, samt foran huset bør mes mulig unngås av hensyn til ro og orden. Røyking er ikke tillatt i trappeganger og fellesrom.

§ 4 Boss og avfall og lignede.

1. Alt boss som kastes i bossjaktene må pakkes forsvarlig inn for å unngå at det fyker rundt i bossrommet. Unnlater en å følge denne regel vil det påføre huset urenslighet og rotteplager.
2. Det er forbudt å kaste brennende ting eller oljeavfall ned i bossjaktene.
3. Det er forbudt å hensette søppel i enhver form, kasser, kartonger, møbler, bildeler o.l. i bossrom og fellesrom. Borettslaget vil imidlertid forsøke å skaffe container 1 gang i året til rydding.
4. Flasker, plast, metall, aviser og andre trykksaker skal bringes til kildecontainere utenfor senteret.
5. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klossetet som kan forårsaker kloakkstopp. Se for øvrig vedtekenes § 7.
6. Kommer det utøy (veggdyr, kakkerlakker o.l.) i huset, plikter borettslshaver straks å melde dette til styret. I tilfelle det er innen leilighetene, må borettslshaver selv sørge for utrydning. Oppstår det lekkasjer, soppdannelser etc., er det borettslshaver som oppdager det, pliktig til å melde straks til styret. Rotter og mus må snarest søkes utryddet. Borettslshaverene er pliktig til å følge de bestemmelse som til enhver tid blir gitt av myndighetene for utsrydding av rotter.

§ 5 Trappeoppgang og fellesrom

1. Ganger og trapper, samt fellesrom som vaskeri skal enhvertid holdes ryddig. Borettslshaverene må ikke oppta plassen på disse steder med uvedkommende ting, som sykler, barnevogner, ski etc. Handlevogner må returneres til senteret umiddelbart.
2. Fellesrommene må ikke benyttes av borettslshaverene til andre formål enn der er bestemt for.

Vedtekter

for

VILHELM BJERKNESVEI NR. 14 BORETTSLAG

(Journalført ved Foretaksregisteret... (29.04.1996, j.nr. 1996045524))

Vedtatt på generalforsamling den 20. november 1993 med vedtektsendringer vedtatt på generalforsamling 30. november 1967, på generalforsamling 3. april 1978, generalforsamling 28. mars 1996, og vedtektsendringer i tråd med lov om burettslag 06.juni 2003 nr. 39 vedtatt på generalforsamling (30.mai 2007)

§ 1. Navn, forretningskontor, lagsform og formål

Vilhelm Bjerknnesvei nr. 14 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg, gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng til dette.

Laget har også til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasje) når de skal brukes til felles formål for andre andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets virksomhet.

Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen.

§ 2. Andeler og ansvar

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseiere

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer en andel.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen sammen, kan bli sameier i en andel. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbrev.

§ 4. Overføring av andel

En andelseier har rett til overdra sin andel etter reglene i lov om burettslag, § 4-4 og 4-6.

Andelseier som ikke har betalt borettssinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker, dersom ikke styret gir samtykke til annet.

Knyttet det seg borettssinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten et erververen samtidig overtar borettssinnskuddet.

§ 5. Godkjenning av ny andeleier.

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom det er i strid med vedtektenes § 3 første og andre avsnitt.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal erververen gis skriftlig melding om dette innen 20 dager etter at det mottok søknad om godkjenning. I motsatt fall skal godkjenning være regnet for gitt.

Erverver har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å overta andelen.

Den tidligere andelseier er solidarisk ansvarlig med den nye erververen for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å overta andelen.

Når an andel skifter eier, skal den nye eier gi melding til laget selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

§ 6. Forkjøpsrett.

Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når andelen går over til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- og nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller til noen andre som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eier, jfr. borettslagsloven § 4-12.

Forkjøpsrett kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter forutsetningene i husstandsfellesskapsloven § 3.

Forkjøpsrett kan likedan heller ikke gjøres gjeldende ved overføring av andel:

1. Fra person som blir skaffet bolig eller tomt av kommunen mot å overføre andelen til den som kommunen peker ut.

2. Til kreditor som erverver en andel for å redde sin fordring som er sikret med pant i andelen.

Borettslagets styre har ansvar for at andelseierne i borettslaget får mulighet til å gjøre forkjøpsretten gjeldende, og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen.

Fristen er 20 dager fra borettslaget fikk melding om at andelen har skiftet eier, og opplysninger om pris og andre vilkår. Dersom borettslaget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan komme til å skifte eier minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder før den endelige meldingen om at andelen har skiftet eier, er fristen for forkjøpsrett 5 hverdager, jfr. borettslagsloven § 4-15.

Styreleder har ansvar for å henge kunngjørelse av forkjøpsretten opp på tavlen i oppgangene, med frist på minst 5 hverdager for å melde seg, dersom man vil benytte seg av retten.

Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansienniteten regnes etter husleiekontraktens dato. Står flere andelseiere med lik ansiennitet, avgjøres fordeling ved loddtrekning mellom andelseiere. Styret kan fravike denne ansiennitetsregel når særlige grunner tilsier det.

Andelseierer som vil overta ny andel, må stille sin tidligere andel til rådighet for borettslaget. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Styret tildeler denne andelen etter vedtektenes regler om forkjøpsrett. Dersom ingen ønsker å overta en andel som er stilt til rådighet etter dette ledd, skal andelen omsettes av styret.

Løsningssummen skal være betalt innen 2 måneder etter at søknad eller melding som nevnt i første ledd, er mottatt av laget, likevel slik at oppgjør ikke kan kreves før en måned etter at løsningssummen er endelig fastsatt. Når det ikke er til vesentlig ulempe, kan borettslaget likevel bestemme at den forkjøpsberettigede skal betale et rimelig forskudd etter at forkjøpsretten er brukt.

Løsningssummen skal settes til den prisen andelen er solgt for, men er andelen åpenbart solgt til underpris, eller skifter andelen eier ved bytte, gave eller arv, skal løsningssummen fastsettes etter vanlig pris, jfr. borettslagsloven § 4-18.

Den som benytter seg av forkjøpsretten, har angrerett på to uker etter borettslagsloven § 4-19 dersom boligen ikke har vært tilgjengelig for gjennomsyn før fristen for å benytte forkjøpsretten er ute.

§ 7. Andelseiernes vedlikeholdplikt

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre areal som tilhører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvedige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventilene og andre luftkanaler må være åpne for å sikre en forvarlig utlufting av boligen.

Vedlikehold omfatter også nødvendig reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør,

varmekabler, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, vegg, gulv, tak, skillevegger, listverk, skap, benker og invendige dører med karmner.

Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Andelseieren plikter ved oppussing å la arbeidet utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte. Andelseieren må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer i andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligen.

Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

§ 8. Borettslagets vedlikeholdsplikt.

Borettslaget skal holde bygningen og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierene. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mishold fra en annen andelseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bærende veggkonstruksjoner, slik samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler montert i det enkelte leilighet.

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller bruker av boligen.

§ 9. Styret.

Laget skal ha et styre som består av en leder og 2 andre medlemmer, og med like mange varamedlemmer.

Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at 2 av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamedlemmer. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin myndighet nestleder og sekretær.

§ 10. Styrets vedtak.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres når mer enn halvparten stemmer for vedtaket. Står stemmene likt, gjelder det møtelederen stemmer for. Stemmes det for et vedtak som innebærer en endring, må likevel minst en tredel av styremedlemmene stemme for vedtaket.

Det kreves minst to tredeler flertall fra generalforsamlingen for at styret kan gjøre vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i borettslaget går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. å øke antallet på andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie.
3. salg eller kjøp av fast eiendom.
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet fremfor innskuddene.
5. tiltak utover vanlig forvaltning som medfører økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

§ 11. Firmategning.

Styret representerer laget utad og tegner lagets navn. Styret kan gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets navn. Slik fullmakt kan når som helst kalles tilbake. Styret kan gi prokura.

§ 12. Generalforsamling.

Den øverste myndighet i lagets utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tidel, dog minst tre av andelseierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Årsregnskapet, årsmeldingen og revisjonsmeldingen skal senest 8 dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager.

I innkallelsen skal de sakene som skal behandles være klart oppgitt. Skal et forslag som etter vedtektene § 8 annet ledd må vedtas med minst to tredelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være tatt inn i innkallelsen.

Saker som en andelseier ønsker skal tas opp på den ordinære generalforsamlingen, skal nevnes i innkallelsen når styret har mottatt krav om det senest 8 uker før generalforsamlingen.

§ 13. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

På den ordinær generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet.
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, jfr. vedtektenes § 7.
6. Eventuell godtgjøring til styret.
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 14. Møteledelse og avstemming.

Generalforsamlingen ledes av lederen i styret med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke trenger å være andelseier.

Hver andelseier har en stemme, uansett hvor mange andeler vedkommende eier.

Med unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. §§ 8 annet ledd og 14, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han/hun ikke stemt, eller gjelder det valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 15. Revisor.

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i han/hennes sted.

§ 16. Endring i vedtektene.

Endring i laget vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst tredeler av de avgitte stemmer.

§ 17. Forholdet til borettslagsloven.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.juni 2003 nr. 39.



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 160/902/0/0

Utlistet 02. februar 2024

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
260818458	Grunneiendom	0	Ja	1 722,4 m ²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
11160000	30	ÅRSTAD. SLETTEBAKKEN, BUTIKKSENTERET	3 - Endelig vedtatt arealplan	04.04.1963		85,3 %
18380000	30	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 783 MFL., SLETTEBAKKEN, SLETTESENTER	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.06.2006	200409228	7,4 %
16990002	31	ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, STREKNINGEN WERGELAND - HOPSBROEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	07.11.2007	200713672	7,3 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
18380000	710 - Felles avkjørsel	6,9 %
16990002	322 - Gangvei	6,5 %
16990002	319 - Annen veigrunn	0,7 %
18380000	920 - Forretning/Kontor	0,5 %

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
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1130 - Sentrumsformål	Sentrumskjerne	S23	56,9 %
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY2	43,1 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Landås	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

Hensynssoner Gjennomføringsone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpGjennomføringSone	H820_4	Omforming Slettebakken	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	40,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
9730000	ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.1996	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9730000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %
9730000	1 - Nåværende	150 - Offentlig bygning	< 0,1 % (0,0 m ²)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
11160100	30	ÅRSTAD. SLETTEBAKKEN, ENDRING	3	-
10520300	30	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 180, BAPTISTKIRKEN PÅ SLETTEBAKKEN	3	199703708
16990000	30	ÅRSTAD/FANA. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 4 - WERGELAND - HOPSBROEN	3	200208976
10520000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR. SLETTEBAKKEN	3	-
63690000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 180 MFL., SLETTEN	3	201221950
64390000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 674 MFL., ADOLPH BERGS VEI	3	201315202
70700000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 1075 MFL., ADOLPH BERGS VEI	1	202220601
71280000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 750 MFL., WIERS-JENSSENS VEI	0	202228262
66340000	34	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 184 MFL., OMRÅDEREGULERINGSPPLAN SLETTEBAKKEN	2	202220540
61700000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 904 MFL., SLETTEN, BUSSHOLDEPLASS M.M.	9	201008961

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. februar 2024



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 areadel 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 areadel 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

Dato: 02.02.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 160/902/0/0


Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 14B m.fl.

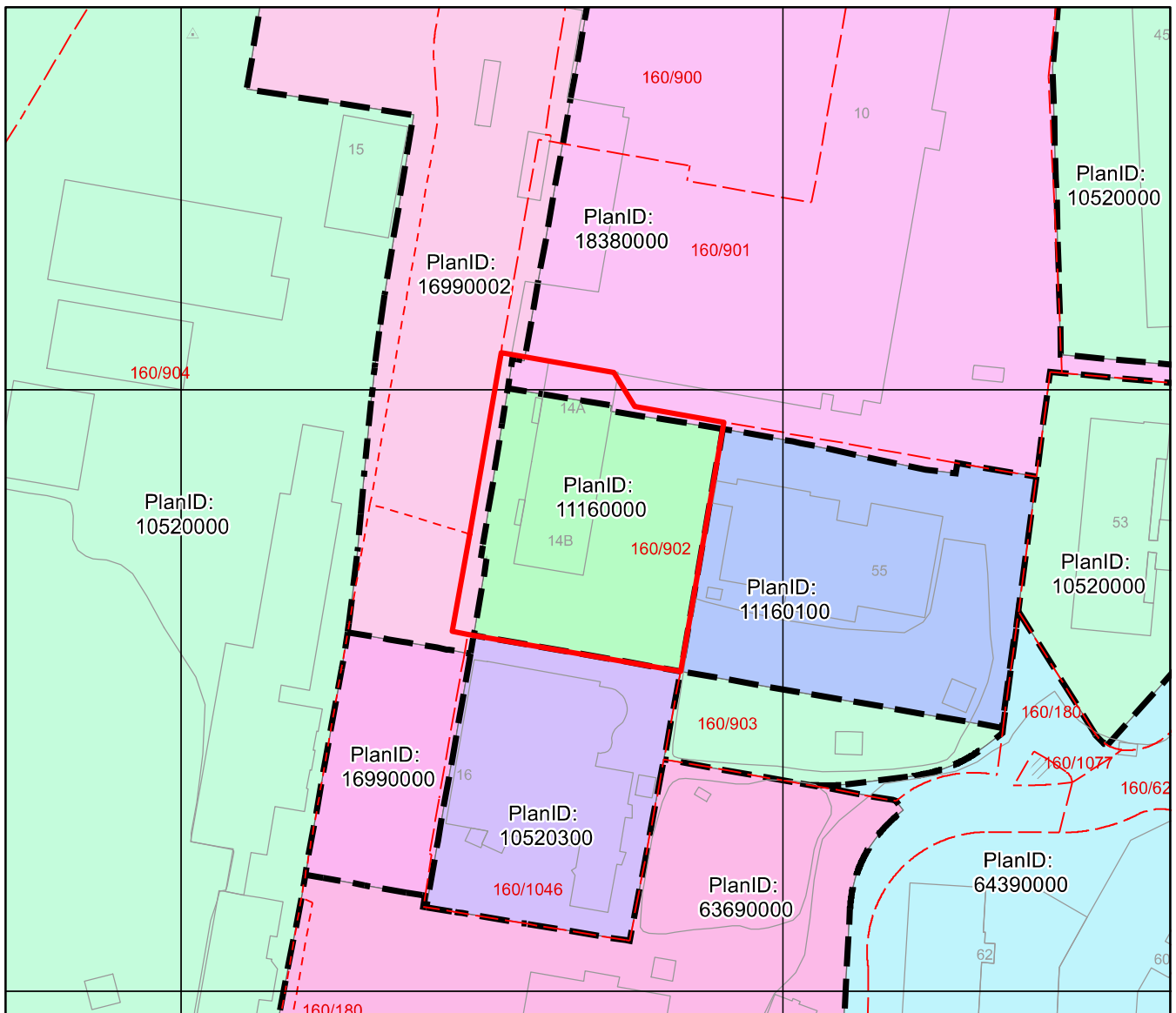


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

10520000, 10520300, 11160000, 11160100, 16990002, 18380000

 Eiendomsmarkering





Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 11160000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 02.02.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 160/902/0/0


Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 14B m.fl.

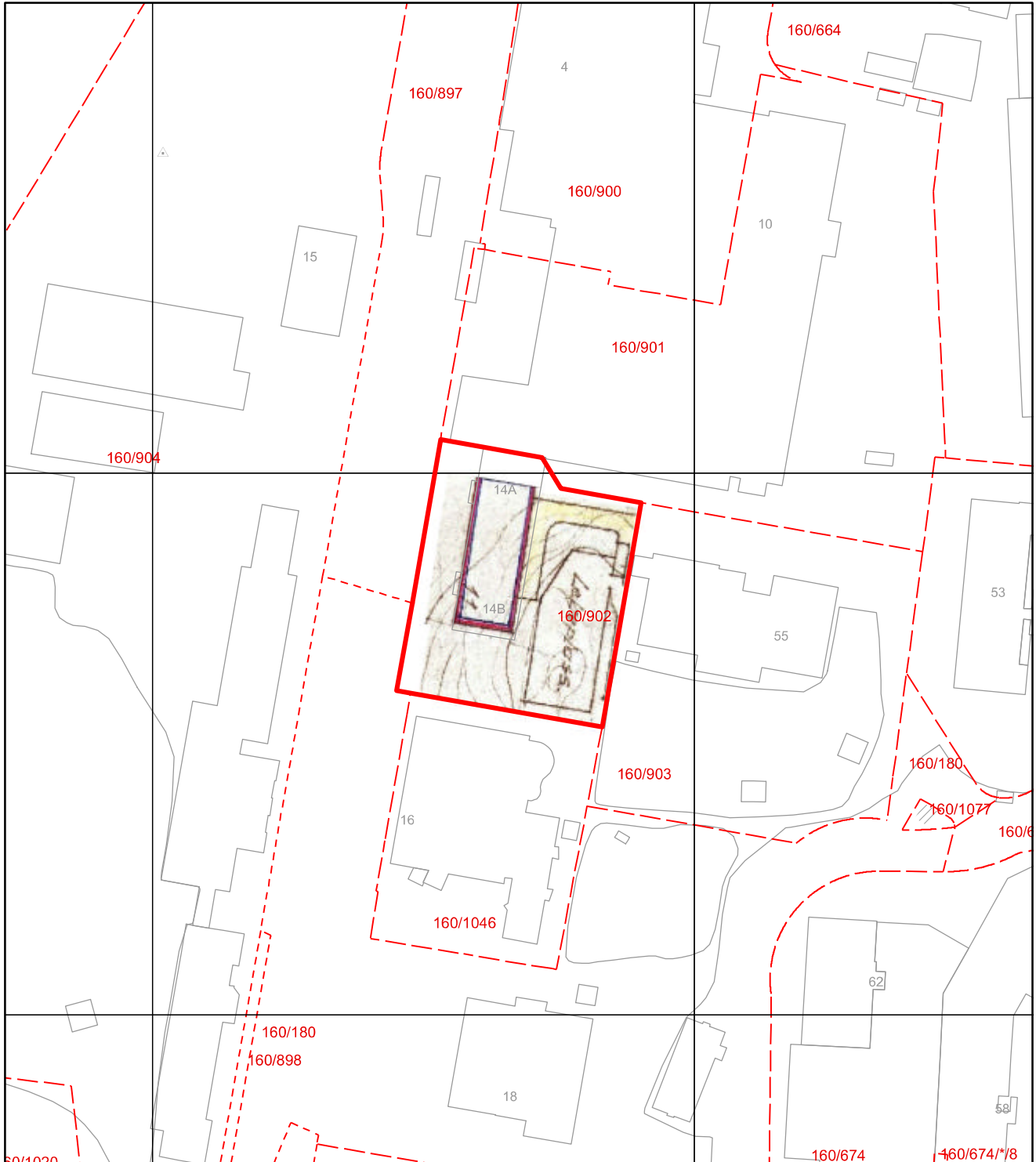
N



BERGEN
KOMMUNE

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

 Eiendomsmarkering



KOMM. DEP. TET
01047 | 18. FEB. 63
D.

KOMM. DEP. TET
03232 | - 1. JUNI 63
D.

BYPLANSEFFEN, BERGEN	
Inn.	1494 - 395
D.	61 62
Saksnr.	12/10 19 62
	111

Folkeskole

Slettebarnsværen

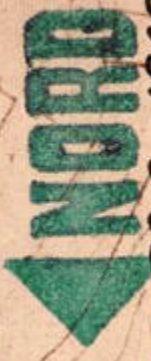
Förslag til reguleringsendring av

BUTIKKSENTRET VED SLETTEBAKKEN. MÅL. 1:1000.

Byplansjefen i Bergen den 26. september 1962. Rettet 10-10-62.

Ulv: Kullu.

- Tidligere gjeldende regulering.
- Nyregulering, vedtatt av bypl.rådet 20/1-1962 og 29-9-1962.
- Rettet i h.h.t. byplanrådets vedtak av 29/9-1962.





Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 02.02.2024

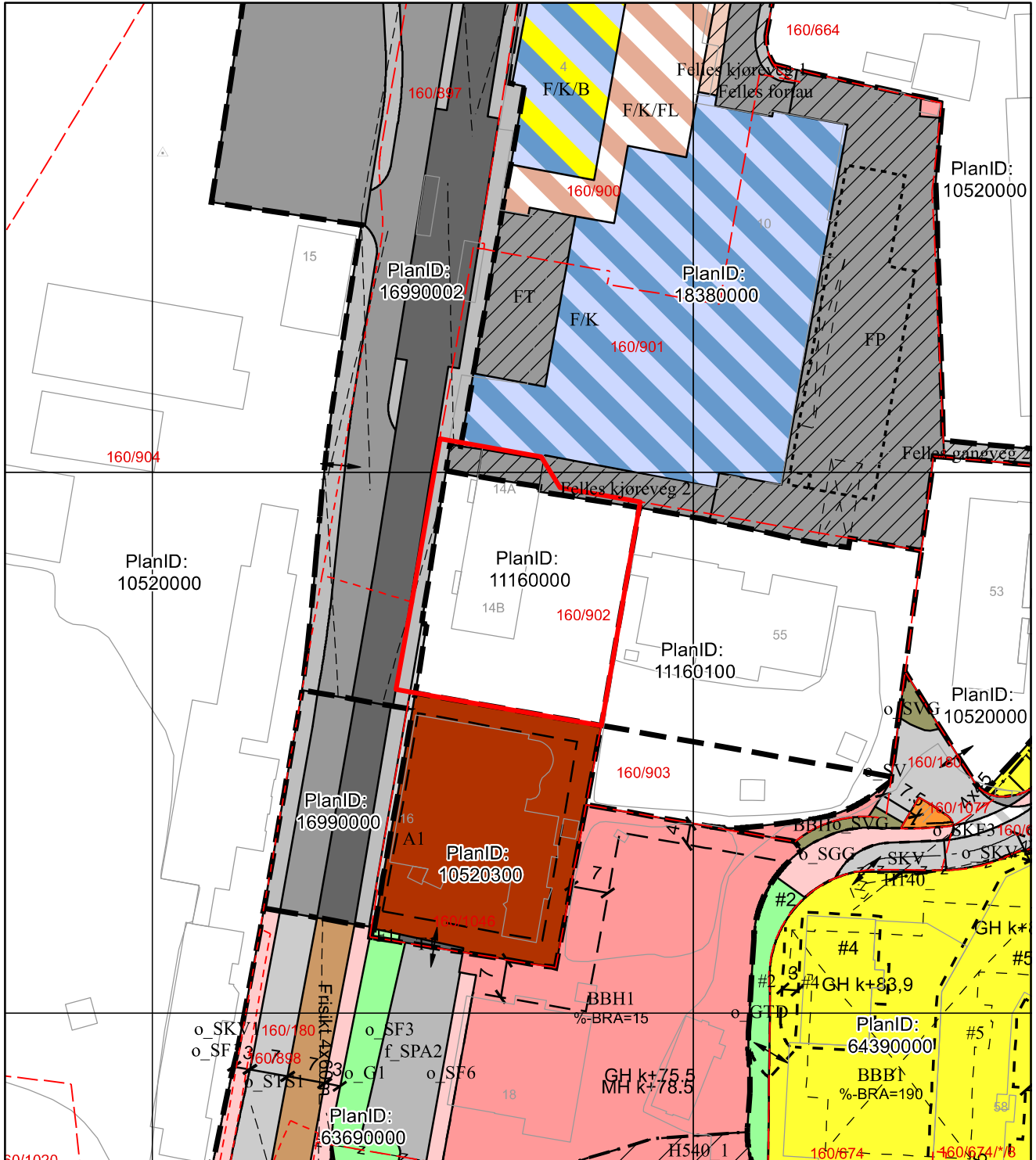
Gnr/Bnr/Fnr: 160/902/0/0

Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 14B m.fl.

BERGEN
KOMMUNE

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

←→ 1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

↖ ↗ ↘ ↙ 1204 - Eiendomsgrense oppheves

↖ ↗ 1211 - Byggegrense

↖ ↗ 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

↖ ↗ 1221 - Regulert senterlinje

↖ ↗ 1222 - Frisiktklinje

⋯ 1254 - Tunnel

↖ ↗ 1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

↖ ↗ Avgrensning skriftlig bestemmelse

Hensynssonegrense

↖ ↗ Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Hensynssoner PBL §12-6

↖ ↗ Angitthensynsone

↖ ↗ Sikringsone

Plangrense

↖ ↗ Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

↖ ↗ Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

■ Allmennyttig kirke

■ Kjørevei

■ Annen veggrunn

■ Gangveg

■ Parkeringsplass

■ Sporvei / forstadsbane

■ Annet trafikkområde

■ Park

■ Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

■ Felles avkjørsel

■ Felles gangareal

■ Felles parkeringsplass

■ Felles gårdsplass

■ Annet fellesareal for flere eiendommer

■ Bolig / Forretning / Kontor

■ Forretning / Kontor

■ Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

■ 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

■ 1161 - Barnehage

■ 1560 - Øvrige komm.tekn. anl.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

■ 2010 - Veg

■ 2011 - Kjøreveg

■ 2012 - Gate med fortau

■ 2016 - Gangveg, -areal, gågate

■ 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

■ 2019 - Annen veggrunn, grøntareal

■ 2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane

■ 2080 - Parkering

■ 2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)



Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 11160100

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 02.02.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 160/902/0/0

Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 14B m.fl.

N



BERGEN
KOMMUNE

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

 Eiendomsmarkering



0 10 20 30 40 50 m.



Byggeområde



off. bygning

Planens begrensning

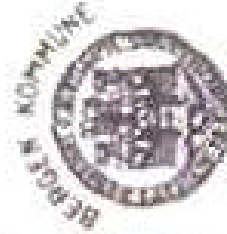


Formålsgranse



Vilhelm Bjerknesvei 14 A

Forslag til endret reg. plan fra trafikkområde til byggeområde



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

Mål

M. 1:1000

Plan nr.

R. 1. 116.01.00

Teign nr.

01

Kartbl.

50 72-73-62-83

Plan	OKJ
Teign	EE RA
Date	17-2-1981
Rev	

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygnings-
rådets vedtak av 20.3.1981.

Olav Rasmussen



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 02.02.2024


Arealplan-ID: 65270000

Gnr/Bnr/Fnr: 160/902/0/0

Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 14B m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (1)





Tegnforklaring for kommuneplan

 Arealformålgrense


KPA2018 Arealformål

Samferdselslinjer

 Bybane


 Angitthensyn kulturmiljø


 Faresone

 Gjennomføringsone

 Infrastruktursone

 Støysone grønn

 Støysone gul

 Støysone rød

 Sentrumskjerne

 Byfortettingssone

 Grønnstruktur

 Friluftsområder



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 02.02.2024

Arealplan-ID: 9730000

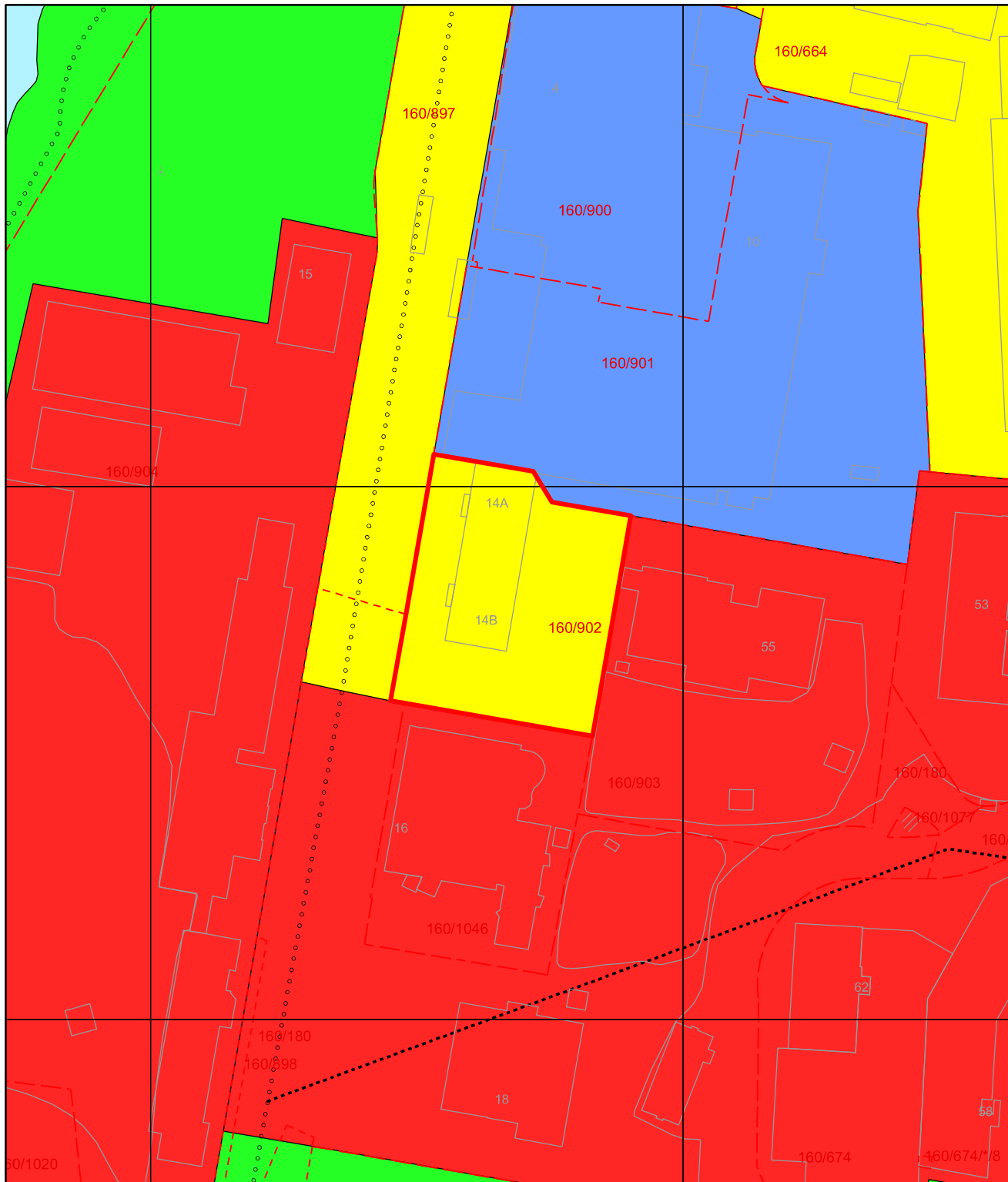
Gnr/Bnr/Fnr: 160/902/0/0

Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 14B m.fl.





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

 Eiendomsmarkering (1)




Tegnforklaring for kommunedelplan

 Gangveg


 Sykkelveg

 Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985


 Boligområde (N)

 Industri (N)

 Offentlig bebyggelse (N)

 Friområde (N)

 Idrettsanlegg (N)

 Vannareal for alment friluftsliv (N)



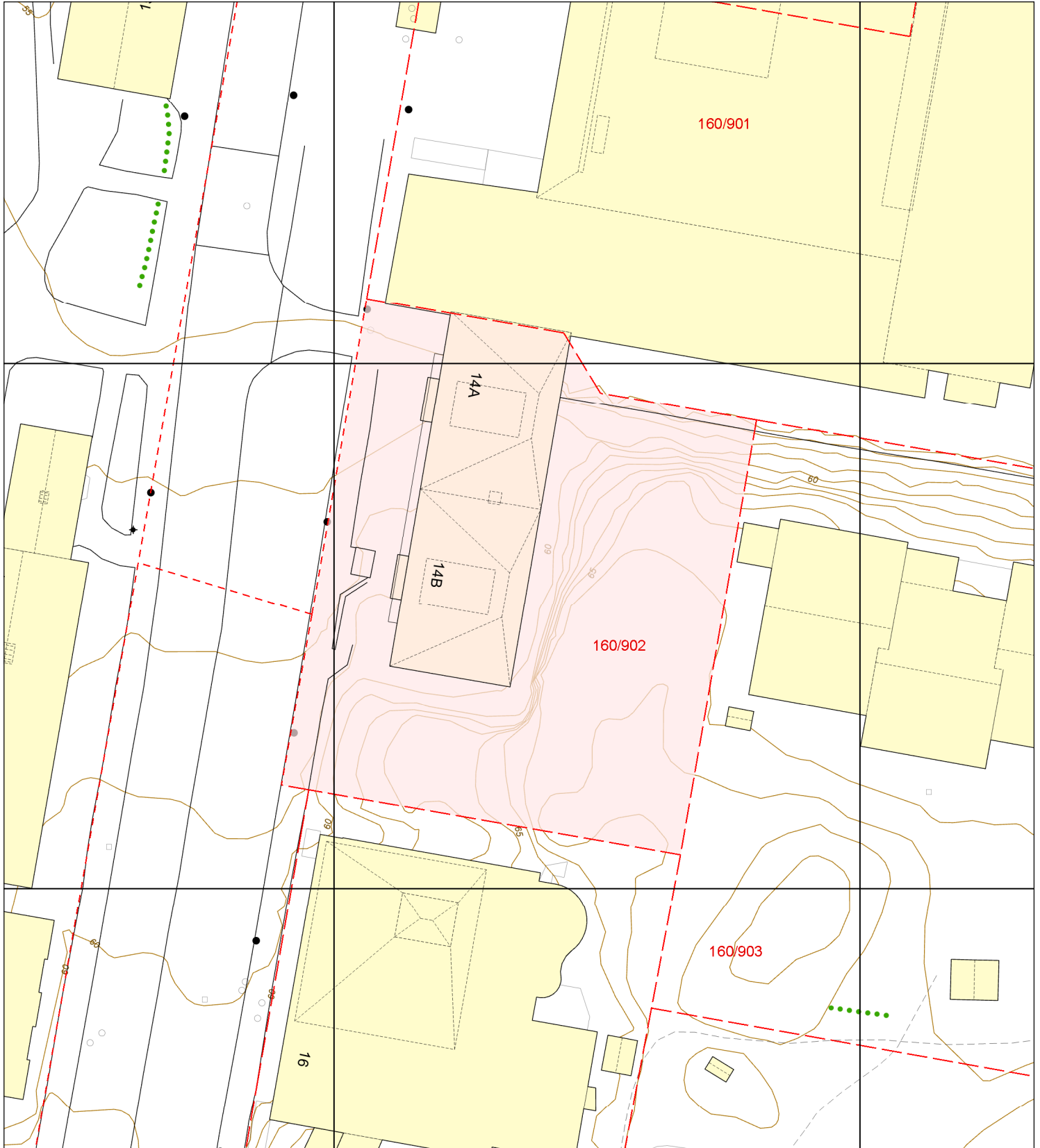
Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 01.02.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/902/0/0
Adresse: Vilhelm Bjerknæs' vei 14B, 5081 BERGEN m.fl.



BERGEN
KOMMUNE



- | | | | |
|--------------------------|--------------------------|--------------------|------------|
| 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 | |

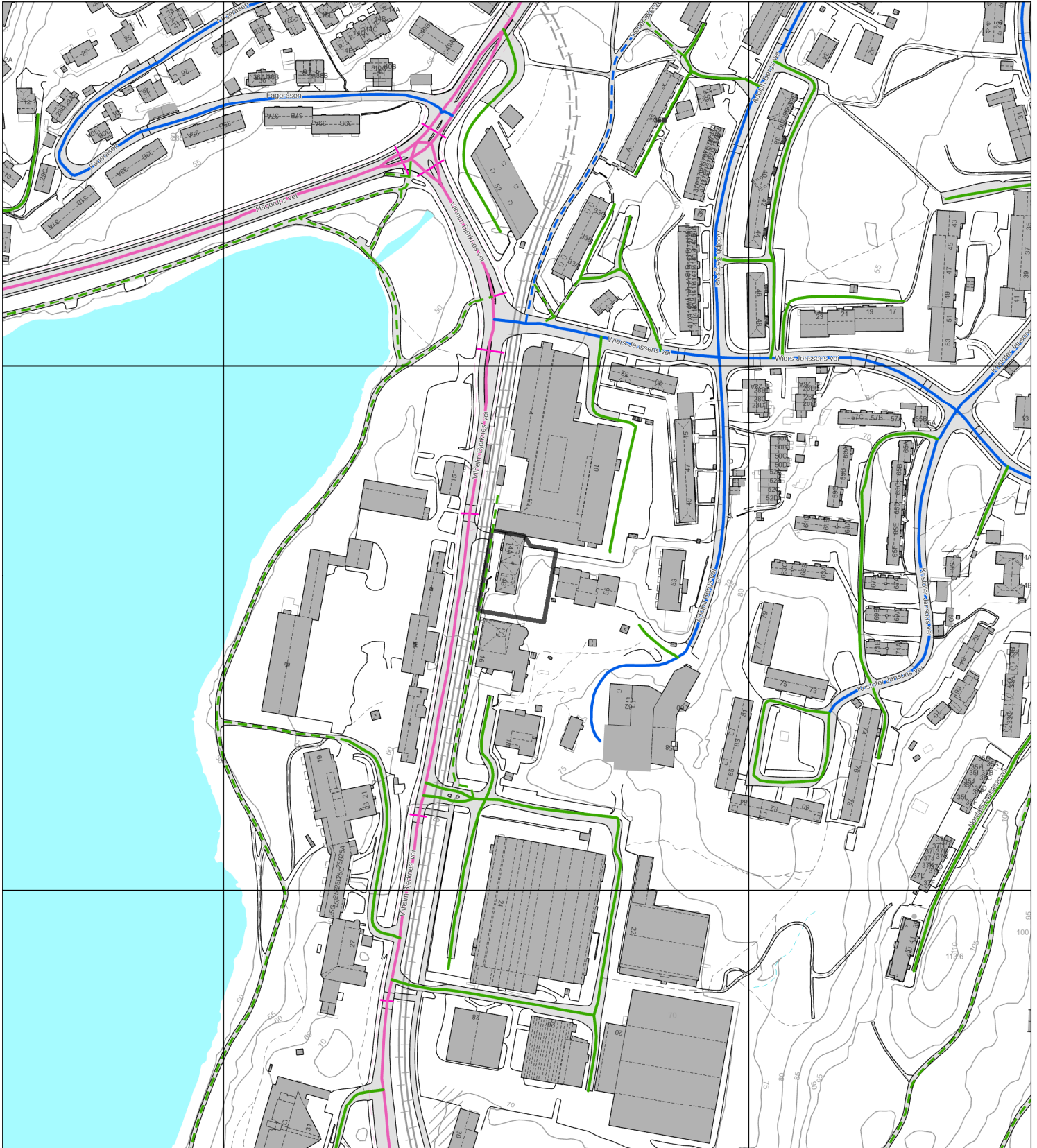


Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 01.02.2024

BERGEN
KOMMUNE

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/902/0/0
Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 14B, 5081 BERGEN



- Europaveg
- Europaveg, tunnel
- Riksveg
- Riksveg, tunnel

- Fylkesveg
- Fylkesveg, tunnel
- Kommunal veg
- Kommunal veg, tunnel

- Privat veg
- Privat veg, tunnel
- Gang-/sykkelveg, europaveg
- Gang-/sykkelveg, riksveg

- Gang-/sykkelveg, fylkesveg
- Gang-/sykkelveg, kommunal
- Gang-/sykkelveg, privat
- Bilferge, fylkesveg