

# Tilstandsrapport

 Aksjeleilighet (i blokk)  
 Rugdeveien 39, 5097 BERGEN  
 BERGEN kommune  
 # gnr. 161, bnr. 949

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m<sup>2</sup> BRA-i: 69 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.03.2024

Rapportdato: 30.04.2024

Oppdragsnr.: 20932-1752

Referansenummer: QP1277

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



 **BANG  
TAKST**  
AS  
Ingeniør & Takstmann



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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

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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

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

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

## TAKSTOBJEKTET

3-roms aksjeleilighet i byggets 4. etasje. SSBnr: H0402.  
Sørvestvendt altan på 9,1 m<sup>2</sup>.  
Leiligheten disponerer to boder i kjeller hvor begge er på 3,4 m<sup>2</sup>, samt en loftsbod på ca. 2,3 m<sup>2</sup> (med ca. 5 m<sup>2</sup> gulvflate).

## OPPGRADERINGER

- Nytt bad i 2021.
- Rør-i-rør fra 2021.
- Nytt gulv i stue i 2018/2019.
- Ny varmtvannsbereder fra 2021.
- Modernisert hovedsoverom i 2019/2020.
- Øvrig soverom ble modernisert i 2023/2024.
- Installert ekstra belysning på kjøkken i 2022.
- Brannmur i stue og på kjøkken pusset opp i 2024.
- Nye terrassebord og beslag på altan i 2020.

## 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 utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Den aktuelle leiligheten befinner seg i et aksjelag hvor aksjelaget har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Det settes derfor ikke tilstandsgrader på disse. Eventuelle planer om oppgraderinger på felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

## FELLES BYGNINGSMASSE

Byggegrunn/fundamentering:  
Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/kult.  
Grunnmur, såle og fundamenter i betongkonstruksjoner.  
Tilbakefylt med antatt drenerende masser.

## Yttervegger/bærekonstruksjon:

Lavblokken er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/etasjeskillere. Yttervegger i murkonstruksjoner som er pusset og malt. Veggene er påforet på innsiden med bindingsverk/platekledning.  
Gavlvegg er påforet på utside. Ytterkledning av liggende fasadekledning.  
Murfasadene ble malt i ca 2015.

## Etasjeskillere:

Etasjeskillere av betong.

## Tak:

Saltak med tresperrer. Takteking med sutaksbord, papp, lekter og takstein av betong. Takrenner og nedløp i plast. Beslag og takhetter i metall.  
Takrenner og nedløp ble skiftet i perioden 1986-1988.

## BESKRIVELSE - INNVENDIG

### Entré / kjøkken (12,6 m<sup>2</sup>)

Fliser på gulv, strie på vegger og takplater i himling. Innfelte spotter.  
Porttelefon.  
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

### Bad (3,7 m<sup>2</sup>)

Keramiske fliser på gulv, slettmalte plater på vegger og malte plater i himling med spotter.  
Se egen beskrivelse av innredning.

### Stue (21,6 m<sup>2</sup>)

En-stavs laminat på gulv, malt strie/strukturteppet på vegger og malt betonghimling.  
Utgang til altan.

### Soverom 1 (14,9 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, malt panel/strie på vegger og malte plater i himling.  
Skyvedørsgarderobe med en speilfront. (PAX fra IKEA montert i 2020)

### Soverom 2 (12,2 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, malt strie på vegger og malt betonghimling.  
Innebygget skap med skapinnredning (PAX fra IKEA montert i 2023).

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Vann- og avløpsrør av plast.  
Rør-i-rør.  
Varmtvannsbereder på ca. 120 liter.  
Sikringsskap med automatsikringer.  
Porttelefon.

## OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.  
El. varmekabler på bad og i entré/kjøkken.

## PARKERING

Laget har et begrenset antall parkeringsplasser som tildeles etter ansiennitet. Ellers gateparkering etter områdets bestemmelser.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Aksjeleilighet (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.

! Innvendig > Overflater - entré [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [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](http://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.

Byggesak er ikke kontrollert.

## Oppsummering av avvik

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

## Aksjeleilighet (i blokk)

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## AKSJELEILIGHET (I BLOKK)



**Byggeår**  
1957

**Kommentar**  
Kilde: Eiendomsverdi.no

**Standard**  
Leiligheten har normal standard i forhold til alder og tidspunkt for moderniseringer.

**Vedlikehold**  
Bygget/leiligheten er jevnlig vedlikeholdt. Felles bygningsmasse inngår i boliglagets vedlikeholdsansvar.

## UTVENDIG



# Tilstandsrapport

## TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer.

Vinduer i boliglaget ble skiftet i 2012/2013.

## TG 1 Balkongdør

Sidehengslet balkongdør med 2-lags isolerglassfelt i fabrikkmalte trekarmer.

Balkongdører i boliglaget ble skiftet i 2012/2013.

## TG 1 Dører

Finért entrédør med brannklasse B-30. Kikkehull og porttelefon.

Dør er av eldre alder, men har normal slitasje alder tatt i betraktning. En må likevel være oppmerksom på at pakninger og låsemekanismer må vedlikeholdes/skiftes ut etter behov. Entrédører må antas å inngå i boliglagets vedlikeholdsansvar.

**Årstell:** 1989

**Kilde:** Produksjonsår på produkt



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvestvendt altan på 9,1 m<sup>2</sup> med utgang fra stue/kjøkken.

Terrassebord med riller og rekkverk med plater/metallprofiler.

Terrassebord og beslag ble skiftet i 2020.

**Årstell:** 1993

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

### Konsekvens/tiltak

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

## INNSENDIG

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater - entré

Se kommentarer under avvik.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
  - Det ble registrert sprekker i enkelte fliser, bom samt oppsprukkede fuger.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Fliser med skader bør skiftes ut.

## TG 1 Overflater

Observasjoner:

Normal bruksslitasje i forhold til alder på overflater. Noe riss i enkelte overganger mellom vegg/himling, samt noen gliper mellom gulvlist og vegg. Se egen kommentar vedr. overflater i entré.

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.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater. Det ble målt ca. 0-13 mm høydeforskjeller gjennom rom ved stikkprøver.

Merk at det ikke ble flyttet på tunge møbler etc. Målinger er basert på stikkprøver. Avvik kan forekomme. Det må påregnes skjevheter/knirk i eldre boliger.

Bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da disse er oppført etter eldre forskrifter.

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 1 Innvendige dører

Formpressede innerdører.

## VÅTROM

# Tilstandsrapport

## 4. ETASJE > BAD (3,7 M<sup>2</sup>)

### Generell

Keramiske fliser på gulv, slettmalte plater på vegger og malte plater i himling med spotter. Fliser på vegg i dusjsone.

Inneholder:

Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, vegghengt skap, vegghengt toalett og dusj med glassvegg samt dusjgarnityr med takdusj/hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte i himling.

Badet ble oppgradert i 2021.

Badet ble utført av Bertelsen og Vu. Det er fremvist faktura.

## 4. ETASJE > BAD (3,7 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Overflater vegger og himling

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

## 4. ETASJE > BAD (3,7 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser og enkel dusjtest.

## 4. ETASJE > BAD (3,7 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og smøremembran. Merk at klemring er skjult under flislim. Det foreligger dokumentasjon.

## 4. ETASJE > BAD (3,7 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Innebygget sisterner fra TECE med sealingbag. Sealingbagen dekker sisternetanken og spylørøret, ved evt lekkasje dreneres vannet ut i toalettrommet og ikke inn i veggen.

## 4. ETASJE > BAD (3,7 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte i himling. Tilluft via luftespalte under dør.

## 4. ETASJE > BAD (3,7 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking vurderes som unødvendig da våtrommet er av nyere alder og levert med garanti og dokumentasjon.

## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 4. ETASJE > ENTRÉ / KJØKKEN (12,6 M<sup>2</sup>)

### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter/vitrineskap (m/belysning i overskap), benkeplate i heltre og nedfelt stålvaske med oppvaskkum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Fliser over benkeplate og belysning under overskap. Varmtvannsbereder i benkeskap. Integrert ventilator.

Integrerte hvitevarer:

- Komfyr (AEG)
- Keramisk platetopp (eldre modell)
- Oppvaskmaskin med synlig front (Bosch)

Frittstående kjøleskap med frysedel (Samsung).

Normal slitasje, alder tatt i betraktning. Noen fuktskjolder på benkeplate. Det må påregnes noe oppgraderinger hvis en skal oppnå dagens krav til standard.

## 4. ETASJE > ENTRÉ / KJØKKEN (12,6 M<sup>2</sup>)

### ! TG 1 Avtrekk

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system)

Fordelerskap er plassert på bad.

Stoppekran i fordelerskap. Denne ble funksjonstestet uten avvik.

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

### ! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern. Forgreninger under servanter i plast.

Plastsluk.

Stakeluke er plassert i fellesarealer.

Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult.

### ! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via veggventiler. Periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Merk at løsningen er vurdert opp mot gjeldende krav på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens krav til ventilasjon, som boligen ikke vil innfri.

### ! TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra Oso Hotwater, plassert i hjørneskap på kjøkkenet.

Det er montert lekkasjesensor i tilknytning til bereder.

# Tilstandsrapport



## Elektrisk anlegg

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

Automatisk strømmåler med fjernavlesning, montert i desember 2017.

Sikringsskapet inneholder hovedsikring på 40A, jordfeilbryter på 63A, 1 kurs på 20A, 2 kurser på 16A, 1 kurs på 15A og 1 kurs på 13A.

### BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

### OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler på bad og i entré/kjøkken.

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

### 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.

### Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

#### Opplysninger fra eier:

- Ja. Det ble gjort av elektriker som en del av leveransen fra Berthelsen og Vu AS.

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

#### Opplysninger fra eier:

- Nye sikringsbokser med automatsikringer i 1998/1999.

- Varmtvannsbereider ble flyttet over på egen/teknisk kurs når bad ble pusset opp i 2021 (sto tidligere i stikkontakt). Jeg tror det ble gjort en økning i amper, pga. sikring på kjøkkenet som gikk.

4. 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?

# Tilstandsrapport

## Opplysninger fra eier:

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

## Opplysninger fra eier:

Nei, ikke etter oppussing i 2021.

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

## Opplysninger fra eier:

Nei.

## Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

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?

Nei

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 Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn i de senere år. Samsvarserklæringer er ikke fremvist. På bakgrunn av nevnte forhold anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget.**

## Generell kommentar

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.

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).



TG 0 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

*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 bygningssakkyndig 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 røykvarslere, 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 brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere 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 og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

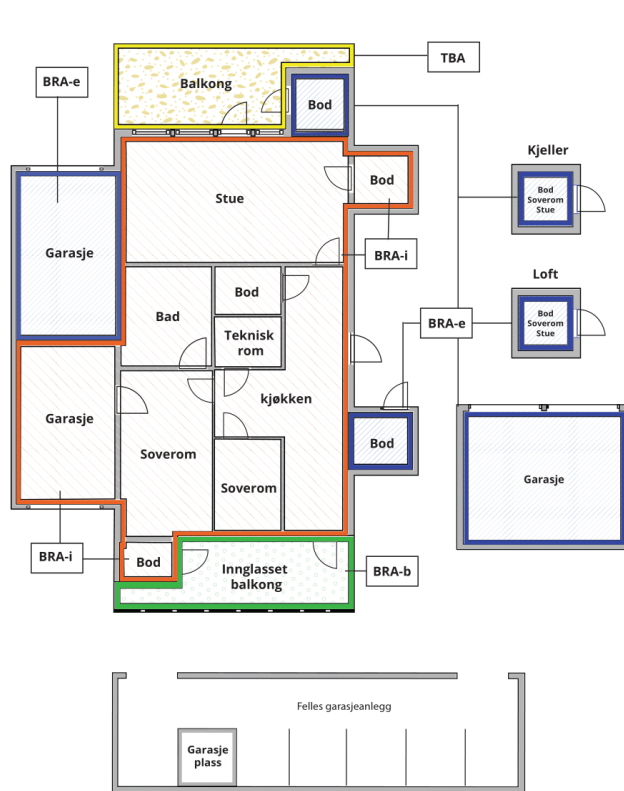
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Aksjeleilighet (i blokk)

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft		2		2		3	5
4. etasje	69			69	9		69
Kjeller		7		7			7
<b>SUM</b>	<b>69</b>	<b>9</b>			<b>9</b>	<b>3</b>	<b>81</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>78</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod (2,3 m <sup>2</sup> )	
4. etasje	Entré / kjøkken (12,6 m <sup>2</sup> ), Bad (3,7 m <sup>2</sup> ), Stue (21,6 m <sup>2</sup> ), Soverom 1 (14,9 m <sup>2</sup> ), Soverom 2 (12,2 m <sup>2</sup> )		
Kjeller		Ekstern bod (3,4 m <sup>2</sup> ), Ekstern bod (3,4 m <sup>2</sup> )	

## Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 3,5 m<sup>2</sup> av bruksarealet.

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

### ØVRIGE LARGINGSAREALER

Leiligheten disponerer to boder i kjeller hvor begge er på 3,4 m<sup>2</sup> (merket med 414), samt en loftsbod på ca. 2,3 m<sup>2</sup>. Ca. 5 m<sup>2</sup> gulvflate (merket med nr. 413). Boder er fremvist av eier.

Felles tørkeloft.

### TAKHØYDER

Entré / kjøkken: ca. 2,39 meter.

Bad: ca. 2,23 meter.

Stue: ca. 2,58 meter.

Soverom 1: ca. 2,57 meter.

Soverom 2: ca. 2,57 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. Loftsbod var noe vanskelig å måle grunnet div. lagring.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* - Byggesak er ikke kontrollert.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Opplysninger fra eier:

- Ja, oppussing av bad, installering av ny varmtvannsbereder, inkludert lekkasjestopper. Leveransen ble gjort av Berthelsen og Vu AS sertifisert rørlegger. Det foreligger faktura, dokumentasjon på alt som har blitt installert av rørlegger, samt kvitteringer av innkjøp (do, dusj, vask, møbler, osv).

Øvrige arbeider:

- Hovedsoverom modernisert i 2019/2020. Ekstra soverom modernisert i 2023/2024.

- Nytt dekke og beslag på altan i 2020.

- Brannmur i stuen og kjøkkenet pusset opp i 2024.

- Installert ekstra belysning på kjøkkenet i 2022.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* - Begrenset dagslysflate på soverom 1.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.3.2024	Patrick Bang	Takstingeniør
	Jørgen Engen Napstad	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	161	949		0	6995.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Rugdeveien 39

### Hjemmelshaver

Rugdeveien Boliglag AS

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Sentralt beliggende boligblokk på Landås i Bergen kommune.

Fra er leiligheten er det utsikt utover nrområdet mot bl.a. Landåsfjellet, Nattlandsfjellet og Løvstakken. Innenfor gangavstand finner vi barneskole, ungdomsskole, videregående skole, barnehager, ballbane, idrettshall, offentlig kommunikasjon, samt dagligvarebutikk i nabobygget. Ellers er det kort vei til Landåstorget og Sletten senter med sine butikker og servicetilbud. Ca. 1,5 km. til Brann stadion og det samme til Haukeland Universitetssykehus. Gode turmuligheter i umiddelbar nærhet til bl.a. Landåsfjellet , Ulriken og parkområde rundt Tveitavannet. Med bil bruker man ca. 10 min. til Bergen sentrum.

### 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

Kommunedelplan:  
ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS

Eldre reguleringsplan:  
ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL, KOLSTIEN/STRIMMELEN

Øvrige reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert. For ytterligere informasjon kan man kontakte kommunen eller besøke [www.bergenskart.no/braplan](http://www.bergenskart.no/braplan).

### Om tomten

Tomten er felles for boliglaget og er opparbeidet med asfalterte interne veier, lekeplass, grøntarealer og plener og beplantninger.

## Siste hjemmelsovergang

### Kjøpesum

0

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei
Opplysninger fra eier.		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen. Informasjon om tilhørende boder, parkering og tilhørende arealer etc. er gitt av eier.	Gjennomgått	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,	Gjennomgått	0	Nei
Bergenskart.no		Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått	0	Nei
Bilder fra befaring		Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått	0	Nei
Seeiendom.no			Gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte 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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- 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 personopplysninger 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/QP1277>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# Egenerklæring

Rugdeveien 39, 5097 BERGEN

15 Mar 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Rugdeveien 39	Rugdeveien 39	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

6 juli 2019

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.

Eier har bodd 100% i leiligheten siden overtagelse.

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

Tryg Forsikring-39

## Informasjon om selger

Hovedselger

Napstad, Jørgen Engen

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.





## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2021

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Badet ble totalrenovert av Berthelsen og Vu AS i 2021. Samtidig som badet ble pusset opp ble også varmtvannsbereider byttet, lekkasjestopper ble installert, og noe forbedringer på det elektriske ble utført (alt av samme firma).

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Berthelsen og Vu 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

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



**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

**Beskriv feilen og omfanget**

Gammel varmtvannsbereder var koblet i stikkontakt, og tilknyttet sikring gikk sporadisk.

**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**

2021

**10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Når ny varmtvannsbereder ble satt inn i forbindelse med renovering av bad i 2021 ble den installert skikkelig og flyttet over på en annen kurs, slik at problemet med sikringen forsvant. Arbeidet ble gjort av elektriker via Berthelsen og Vu AS.

**10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Berthelsen og Vu AS

**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**

2021

**13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**



Faglært     Ufaglært

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

Rør og sluk ble fornyet i forbindelse med renovering av bad i 2021.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Berthelsen og Vu 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

**Beskriv feilen eller endringen**

Brannmur ble pusset opp i 2024 og rør inn til pipe ble stengt igjen.

## Sopp og skadedyr

---

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

En av leilighet i samme oppgang fikk påvist skjeggkre. Boliglaget anskaffet limfeller til alle leilighetene. Det kom ingen skjeggkre i fellene i min leilighet.

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

**Beskriv omfanget**

Noe fukt observert i kjeller i blokken, men ikke tilknyttet oppgang 39.

## 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?**

Boliglaget vurderer en oppgradering av tak og pipe i løpet av de neste fem årene.

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 93477613**

# Egenerklærings skjema

Name

Napstad, Jørgen Engen

Date

2024-03-15

Identification

 bankID™ Napstad, Jørgen Engen



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

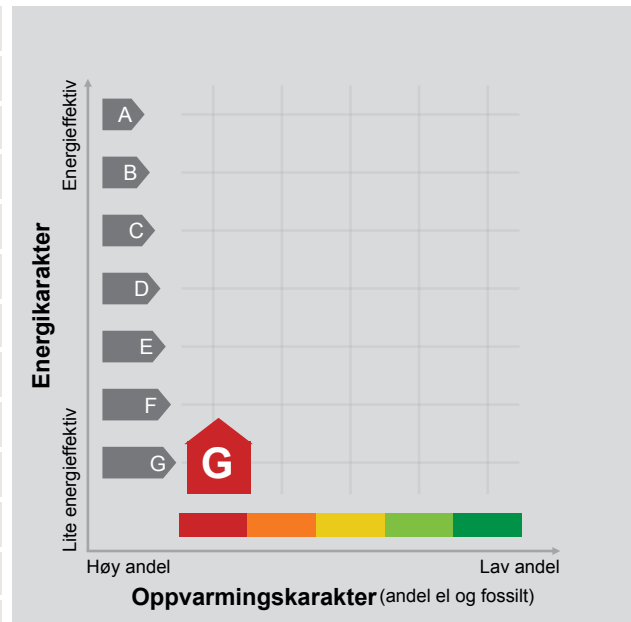
Napstad, Jørgen Engen

15/03-2024  
17:38:22

BANKID

# ENERGIATTEST

Adresse	Rugdeveien 39
Postnummer	5097
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	161
Bruksnummer	949
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139750225
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	b8a22412-e130-412c-aed1-7d731776ba3f
Dato	14.03.2024



**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](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk 10 917 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

10 917 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



## 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 innnetemperaturen**

**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)

**- Vask med fulle maskiner**

**- Termografering og tetthetsprøving**

**- Montering tetningslister**

**- Montere automatikk 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 innneklima 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](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1956
<b>Bygningsmateriale:</b>	MurTeglstein
<b>BRA:</b>	69
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Ja
<b>Detaljert vindu:</b>	Ja

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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](http://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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://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: Rugdeveien 39  
Postnummer: 5097  
Sted: BERGEN  
Kommune: Bergen  
Bolignummer: H0402  
Dato: 14.03.2024 12:30:55  
Energimerkenummer: b8a22412-e130-412c-aed1-7d731776ba3f

Kommunennummer: 4601  
Gårdsnummer: 161  
Bruksnummer: 949  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 139750225

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 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: 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.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 11: 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 12: 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 13: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

### **Tiltak 14: 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 vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

### **Tiltak 15: 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 vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

### **Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 19: 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 20: 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 på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 21: 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 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 23: 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 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

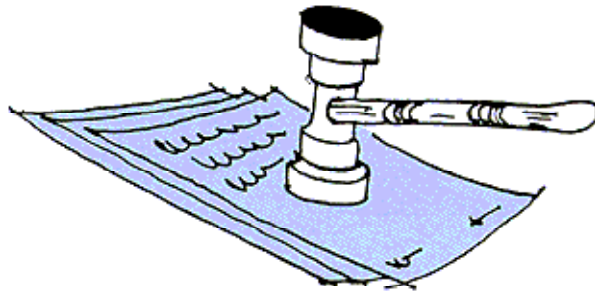


*for bedre bomiljø*

# HUSORDENSREGLER

## FOR

### RUGDEVEIEN BOLIGLAG A/S

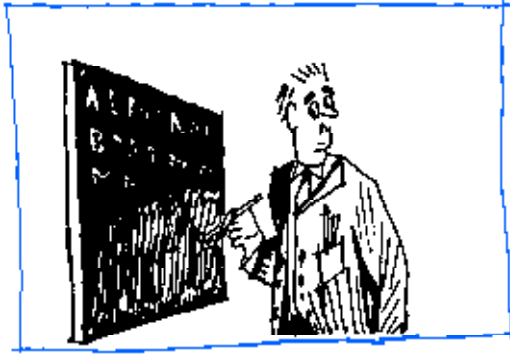


Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesareale, og har til hensikt å fremme miljø og trivsel i aksjelaget.

Aksjonærene er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gies adgang til boligen.

Bestemmelsene i husordensreglene er en del av leiekontrakten.





## 1. Almennelge ordensregler

Alle som bor eller oppholder seg i eiendommen plikter å følge gjeldende ordensregler. Det må påsees at alt husarbeid som forekommer i egen leilighet og i fellesrommene utføres til de tider på dagen som må ansees for å være vanlig arbeidstid. Det er i medlemmenes egen interesse ikke å sjenere de øvrige medlemmer ved å foreta vedhogging, rulling o.l. i utide.

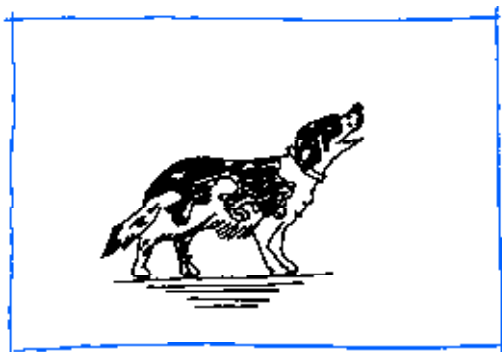
## 2. Boligen og boområdet

Etter kl.22.00 skal gatedørene være stengt. De som kommer inn etter den tid, skal låse etter seg og slukke gang- og loftslyset. Kjeller- og loftsdører skal alltid være stengt. Enhver plikter å låse disse dørene etter benyttelse. Bruk av radio eller musisering må avpasses slik at det ikke sjenere øvrige medlemmer. Etter kl.23.00 skal det være ro i huset, selskapsaftner unntatt. Dog skal i sistnevnte tilfelle beboerne i de tilstøtende leiligheter varsles. Sang- og musikk-undervisning er ikke tillatt uten samtykke av de medlemmer som kan sjeneres herav.



## 3. Dyrehold

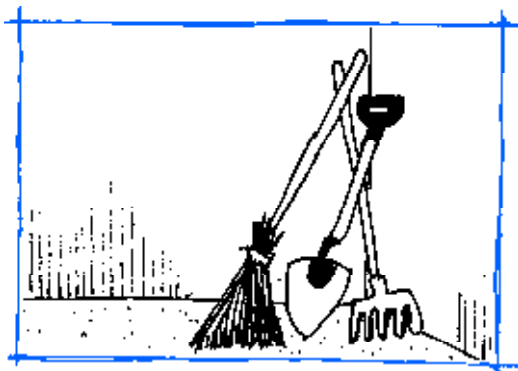
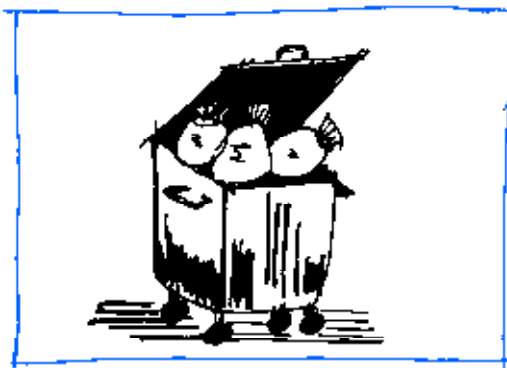
Husdyr må ikke holdes uten skriftlig tillatelse fra styret i aksjelaget. Tillatelsen kan tilbakekalles hvis det viser seg at dyreholdet medfører ulemper.



## 4. Boss

Alt boss og avfall skal legges i

beholdere som tilfredsstill  
Helserådets forskrifter.  
Beholderne, som skal være tette  
og forsynt med falsete lokk,  
anskaffes av medlemmene og  
plasseres på et anvist sted.  
Bosspannene skal av  
medlemmene bringes fram til  
tømming hver bossdag og settes  
tilbake i huset snarest mulig  
etter tømming. Medlemmene er  
ansvarlige for at ikke  
bosspannene fylles slik at  
bosset faller utover og  
fremkaller lukt og trekker utøy  
til huset. Alle bosspann skal  
være merket med forbokstaver  
og husnummer. I bebyggelser  
hvor der er bossjakt skal alt  
boss som kastes i sjakten være  
forsvarlig innpakket.



## 5. Renhold

Hageganger, ganger og trapper,  
samt fellesrom skal til enhver tid  
holdes ryddige. Medlemmene må  
ikke oppta plassen på disse steder  
med uvedkommende ting såsom  
barnevogner, sykler, ski etc. Disse  
ting må, hvis de ikke plasseres i  
boligen selv eller tilstøtende  
utrom, settes på de steder som er  
særskilt beregnet hertil.

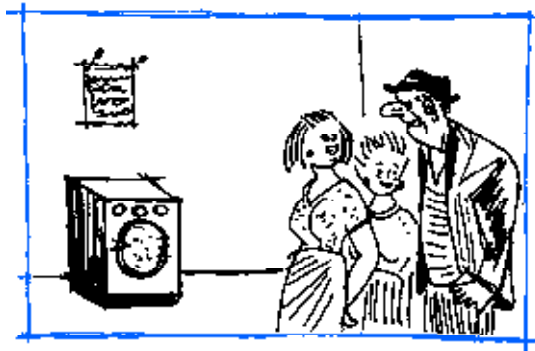
Hovedrengjøring av trappeganger,  
loft og kjeller skal foretaes minst  
en gang i året og utføres til den tid  
og på den måte styret måtte  
bestemme. Medlemmene har plikt  
til, i tur og orden som næmere  
fastsettes, å foreta kosting og  
snømåking av hagegang fra  
gatedør til gaten. Når det ikke er  
snø, skal istedenfor hagegang  
kostes og rengjøres. Snøen må  
skuffes vekk og avløpsrenner må  
holdes åpne så vann ikke trenger  
inn i mur eller kjeller. Klipping av  
plener kan pålegges i forbindelse  
med foranstående arbeid.

Medlemmene er pliktige til å delta

i dugnadsarbeider. Kommer det utøy i boligen er medlemmene pliktige til uoppholdelig å meddele dette til styret og i tilfelle det er innen boligene, selv sørge for utrydding. Oppstår det lekkasje, soppdannelser etc. er de medlemmene som oppdager det likeledes pliktige til straks å melde fra. Rotter og mus må snarest søkes utryddet. Medlemmene er pliktige til å følge de bestemmelser som til enhver tid blir gitt av myndighetene for utrydding av rotter.

## 6. Vaskerier og tørkeplasser

Lufting av boligene skal skje gjennom vinduene, ikke gjennom dører til felles gang, hovedtrapp e.l. Det er forbudt å foreta banking av tepper, løpere etc. på altaner, i vindu eller i oppganger. All sådan banking skal foregå utendørs på anvist sted. Husets fellesrom såsom vaskekjeller, tørkeloft, tørkeplass, rulle- og strykebord brukes av medlemmene i tur og orden etter nærmere instruks. Etter hver gangs bruk skal fellesrommene ryddes og rengjøres av den som har brukt rommene. På loftet må det ikke henges opp klær som er så våte at det drypper av dem. Snorer til klestørk må ikke settes opp andre steder enn anvist. Det er forbudt å henge tøy på hagegjerder o.l. Utetørk er ikke tillatt på søndager og helligdager. Synlig tørking på altaner må ikke foretaes. Sjenerende lufting av sengetøy må unngås.



## 7. Leiekontrakten

Hvis medlemmene forsømmer de plikter som påhviler dem etter disse ordensregler, eller etter de instruksjoner som blir utferdiget i henhold hertil, kan arbeidet utføres når som helst for vedkommendes regning av datterlaget, som da i tilfelle det er flere medlemmer som forsømmer sin plikt, fordeler utgiftene mellom dem etter beste skønn. Hvis noe medlem gjentatte ganger forsømmer sine plikter, kan dette ansees som vesentlig brudd på leieavtalen, hvorefter han/hun kan oppsies i h.h.t. §13 i leiekontrakten.



## **8. Andre bestemmelser:**

Fellesrommene må ikke nyttes av medlemmene til andre formål enn de er bestemt for. Det er forbudt å oppsette skjemmende brevkasser, skilt og markiser i skrikende farger. Nærmere vedtak herom kan treffes. Hvis det knuses vindusruter i boligene må disse straks innsettes av boligens innehaver uansett hvem som er årsaken til det. Hvis knusingen skyldes et hendelig uhell, må det straks meldes fra til styret.

# Vedtekter

for

## Rugdeveien Boliglag AS

Organisasjonsnr. 933059510

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 18. juli 1955, samt senere endringer den 17. juni 1981, 30. mai 2000, endret den 23.mai 2006, sist endret 11.5.2021.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Rugdeveien Boliglag AS er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Selskapet ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.
- (2) Boligaksjeselskapet er tilknyttet Vestlandske Boligbyggelag som er forretningsfører.

### 2. Aksjekapital og aksjeeierer

#### 2-1 Aksjer og aksjeeiere

- (1) Selskapets aksjekapital er på kr 100.205,- fordelt på 2045 aksjer á kr 49,-.
- (2) Som aksjonærer kan bare godkjennes Vestlandske Boligbyggelag og dets medlemmer, som har innbetalt eller overtatt det innskudd som måtte være fastsatt for den leilighet vedkommende har tegnet seg for.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

#### 2-2 Sameie i aksjer

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

### **2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier**

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).

(5) Den forrige aksjeeieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny aksjeeier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny aksjeeier har rett til å erverve aksjen(e)

## **3. Borett og bruksoverlating**

### **3-1 Boretten**

(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

(4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

### **3-2 Bruksoverlating**

(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

## **4. Vedlikehold**

### **4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(7) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Selskapet har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs til kontroll med at vedlikeholdsplikten er oppfylt.

#### **4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt**

(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

### **5. Pålegg om salg og fravikelse**

#### **5-1 Mislighold**

Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

#### **5-2 Pålegg om salg**

(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

#### **5-3 Fravikelse**

Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.



## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **6-2 Selskapets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## **7. Styret og dets vedtak**

### **7-1 Styret**

(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 3. varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styret velger selv sin styreleder og nestleder blant sine medlemmer.

(4) Vestlandske Boligbyggelag har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem.

### **7-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **7-3 Styrets vedtak**

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

### **7-4 Representasjon og fullmakt**

Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn. Styret kan meddele prokura.

## **8. Generalforsamlingen**

### **8-1 Myndighet**

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

### **8-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

### **8-3 Innkalling til generalforsamling**

(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

### **8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegater til Vestbos generalforsamling
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **8-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### **8-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### **8-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmeligket avgjøres ved loddtrekning.

## **9. Inhabilitet og mindretallsvern**

### **9-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

### **9-2 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

## **10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning**

### **10-1 Vedtektsendringer**

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

### **10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

### **10-3 Oppløsning**

Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.



BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 161/949/0/0

Utlistet 13. desember 2023

### Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

#### Forklaring plantype

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

#### Forklaring planstatus

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

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

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

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260861969	Grunneiendom	0	Ja	6 993,8 m <sup>2</sup>	Sikker	-	Ja

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

### Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">10610000</a>	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL, KOLSTIEN/STRIMMELEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.06.1952		100,0 %
<a href="#">62400000</a>	35	ÅRSTAD. GNR 161 BNR 974 MFL., ERLEVEIEN 20	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.04.2016	<a href="#">201113982</a>	< 0,1 % (6993,7 m²)

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
<a href="#">62400000</a>	2012 - Gate med fortau	< 0,1 % (0,0 m²)

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

## Kommuneplan

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

## Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY2	100,0 %
<a href="#">65270000</a>	2 - Framtidig	1130 - Sentrumsformål	Sentrumskjeerne	S21	< 0,1 % (0,0 m²)

## Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

## Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %
<a href="#">65270000</a>	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	19,5 %

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">9730000</a>	ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.1996	100,0 %

## Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
<a href="#">9730000</a>	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %
<a href="#">9730000</a>	1 - Nåværende	150 - Offentlig bygning	< 0,1 % (0,9 m²)

## Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
<a href="#">9730000</a>	149 - Område unntatt fra rettsvirkning	100,0 %

## Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">60510000</a>	35	ÅRSTAD. GNR 161 BNR 971 MFL., ERLEVEIEN	3	<a href="#">200707267</a>
<a href="#">10890000</a>	30	ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN, TRAFFIKKREGULERING TROLLEYBUSLINJE 2, VENDESLØYFE	3	-
<a href="#">71490000</a>	35	ÅRSTAD. FV 585, NATTLANDSVEIEN MELLOM HAGERUPS VEG OG BIRKELUNDSTOPPEN	0	<a href="#">202312925</a>
<a href="#">18550000</a>	35	ÅRSTAD. GNR 160, NATTLANDSVEIEN FRA MANNSVERK TIL HAGERUPS VEI	5	<a href="#">202220428</a>
<a href="#">10520000</a>	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR. SLETTEBAKKEN	3	-

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
161/974	139855434	-	Ukjent	Bygning godkjent for riving/brenning	16.05.2019	<a href="#">201816836</a>
161/790	139249399-2	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	19.11.2015	<a href="#">201527614</a>
161/974	139855434-1	Tilbygg	Ukjent	Bygning godkjent for riving/brenning	16.05.2019	<a href="#">200018446</a>

## Andre opplysninger

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

Skrevet ut 13. desember 2023



## Planinformasjon

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

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

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

### Plannivåene

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

### **Kommuneplan**

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

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

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

Les mer her:

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

### **Kommunedelplan**

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

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

### **Reguleringsplan**

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

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



BERGEN  
KOMMUNE

# Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 13.12.2023

Gnr/Bnr/Fnr: 161/949/0/0


Adresse: Rugdeveien 37 m.fl.

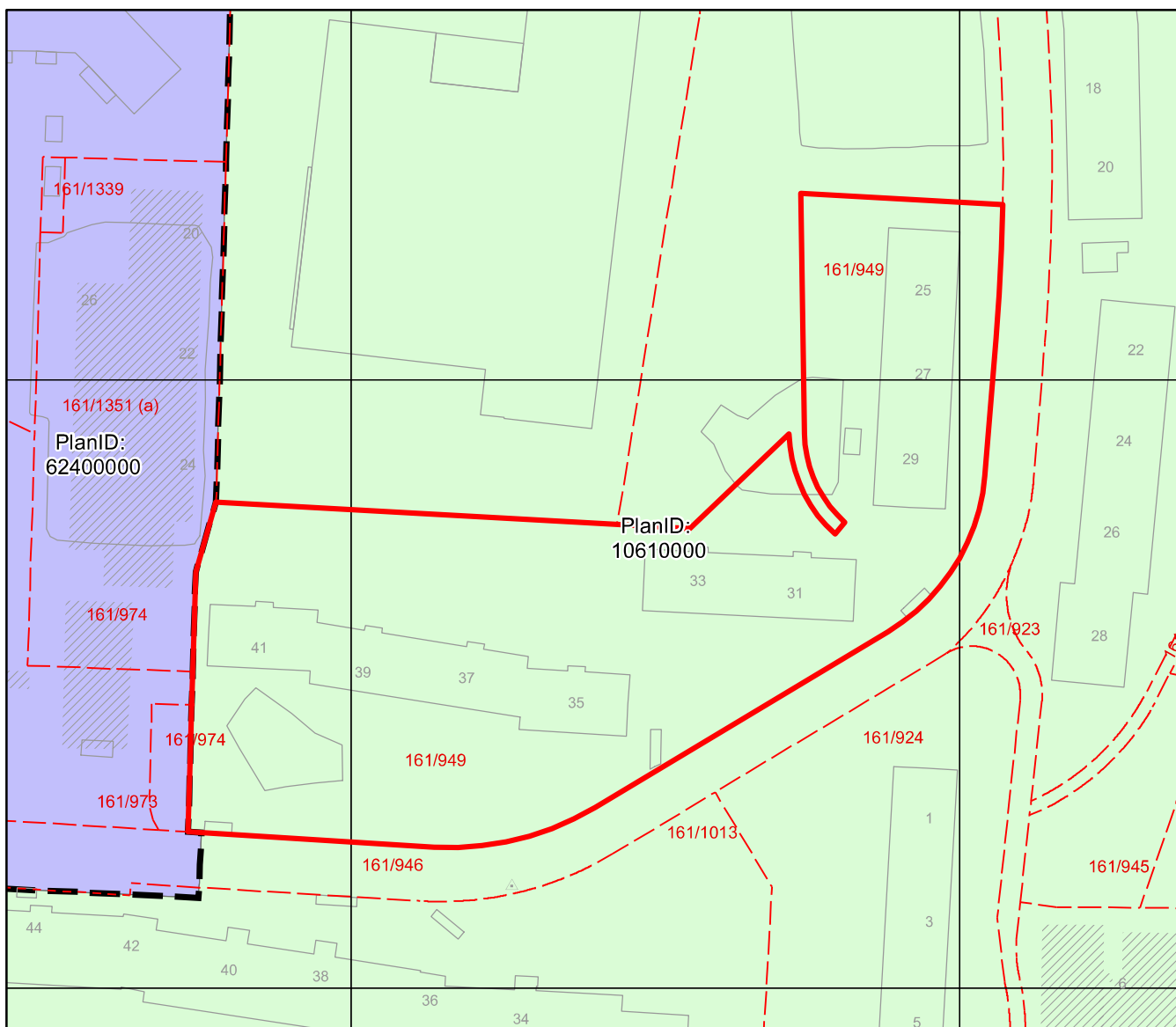


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

10610000, 62400000

 Eiendomsmarkering







# Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 10610000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningssetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 13.12.2023

Gnr/Bnr/Fnr: 161/949/0/0

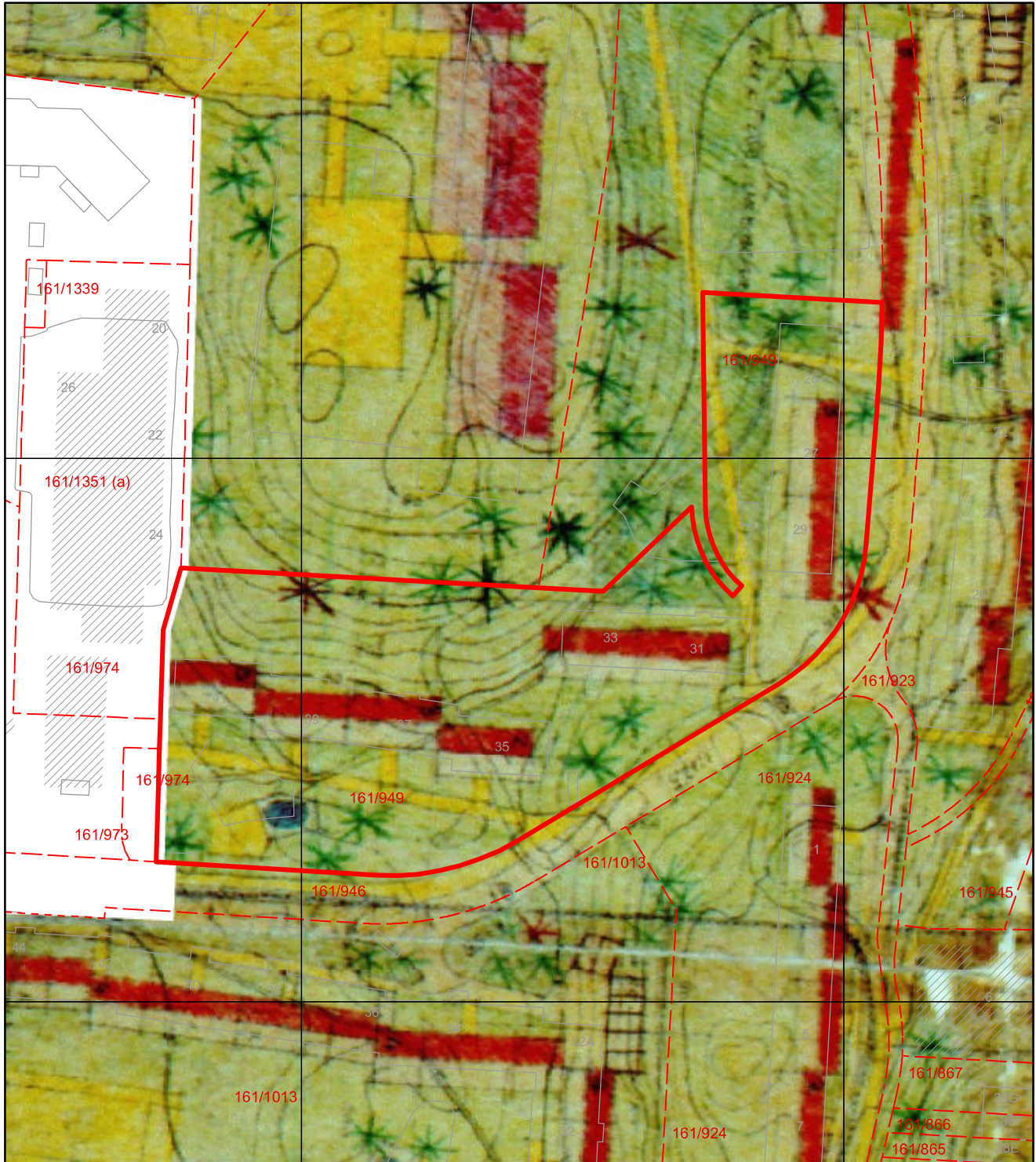
Adresse: Rugdeveien 37 m.fl.



BERGEN  
KOMMUNE

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

Eiendomsmarkering



Forslag til reguleringsplan for

# BERGENSDALENS ØSTLIGE

B-184

X-20/52

Mål 1:1000

BG. FORM.

0928/52

2. b. d. nr.

0409 / 1952

2. b. d. nr.

1573 / 1952

Leiegårdsbebyggelse  
Åpen villkassig bebyggelse

Garasjer

Butikker

Offentlige bygg

Ekstaterende bygg som beholdes

Ekstaterende bygg som slippes

Fornødvendige arealer

Landets Fjernsyns- og Radiosender, utbyggelige arealer.

Transformatorstasjoner.

Begrensningslinje, opphevet

Begrensningslinje, nåværende

Fremlegt i reguleringsrådets møte den 27/9/51

Fremlegt i reguleringsrådets møte den 17/9/51

bpr. reg. råds vedtak av 12/1/51, bilag B3



BERGEN  
KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 13.12.2023


Arealplan-ID: 65270000

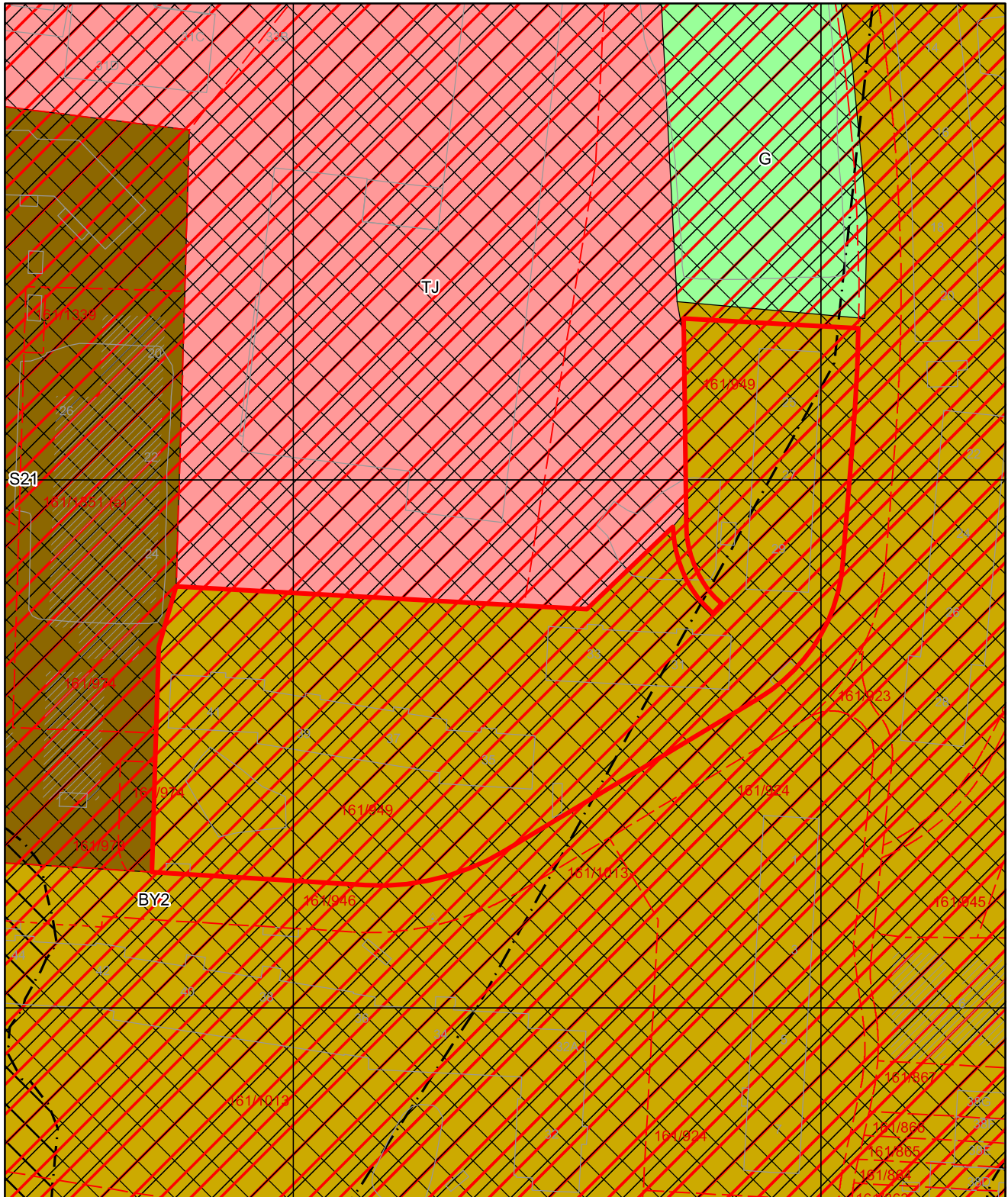
Gnr/Bnr/Fnr: 161/949/0/0

Adresse: Rugdeveien 37 m.fl.












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

 Eiendomsmarkering (1)



## Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	<b>KPA2018 Arealformål</b>
	Angitthensyn kulturmiljø	 Sentrumskjerne
	Faresone	 Byfortettingssone
	Infrastruktursone	 Tjenesteyting
	Støysone gul	 Grønnstruktur



BERGEN  
KOMMUNE

# Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 13.12.2023


Arealplan-ID: 9730000

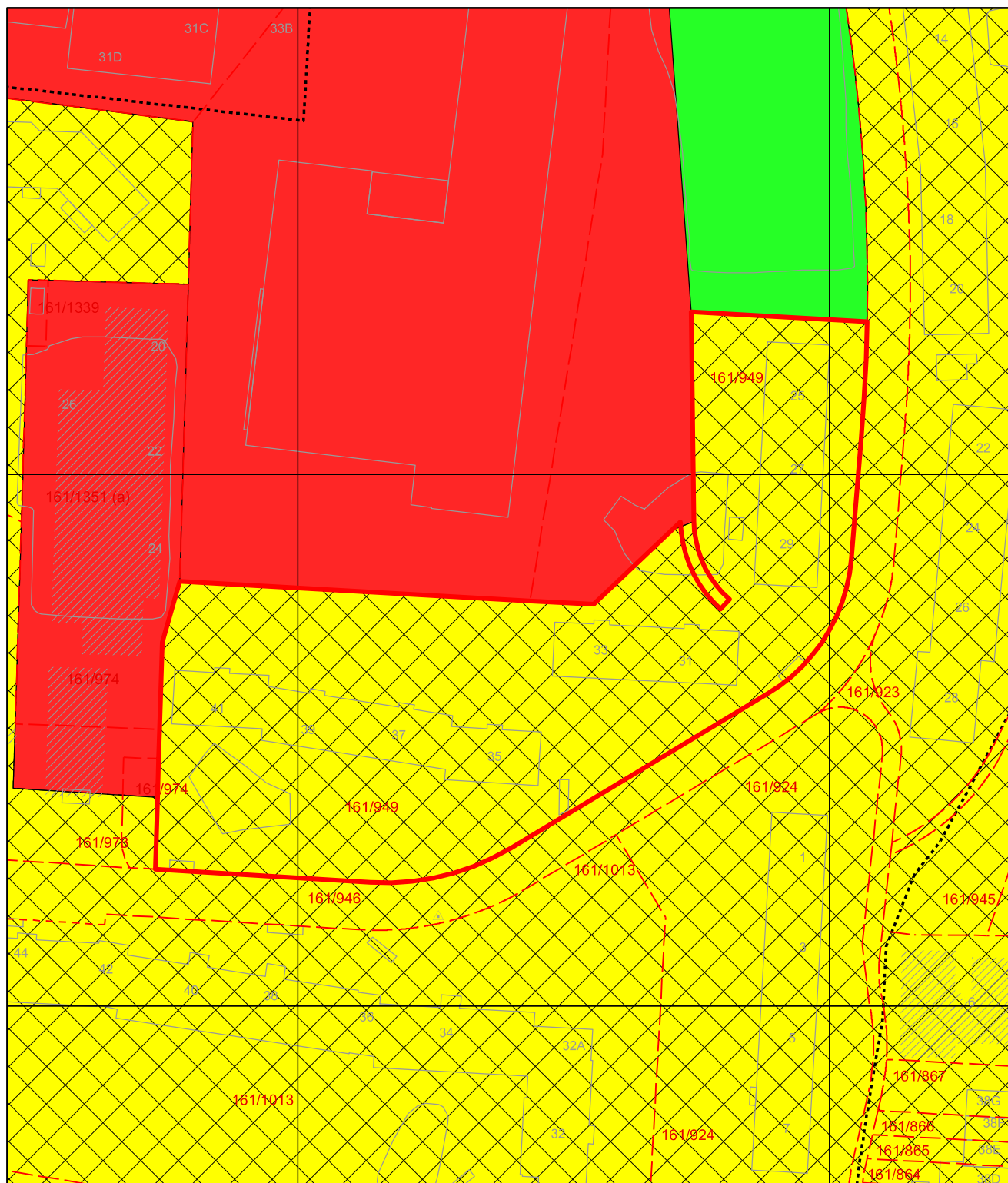
Gnr/Bnr/Fnr: 161/949/0/0

Adresse: Rugdeveien 37 m.fl.










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

 Eiendomsmarkering (1)



## Tegnforklaring for kommunedelplan

		<b>KDP Arealbruk-PBL1985</b>	
	Gangveg		
	Grense for restriksjonsområde		Boligområde (N)
	Arealformålgrense		Offentlig bebyggelse (N)
	Unntatt rettsvirkning		Friområde (N)



# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

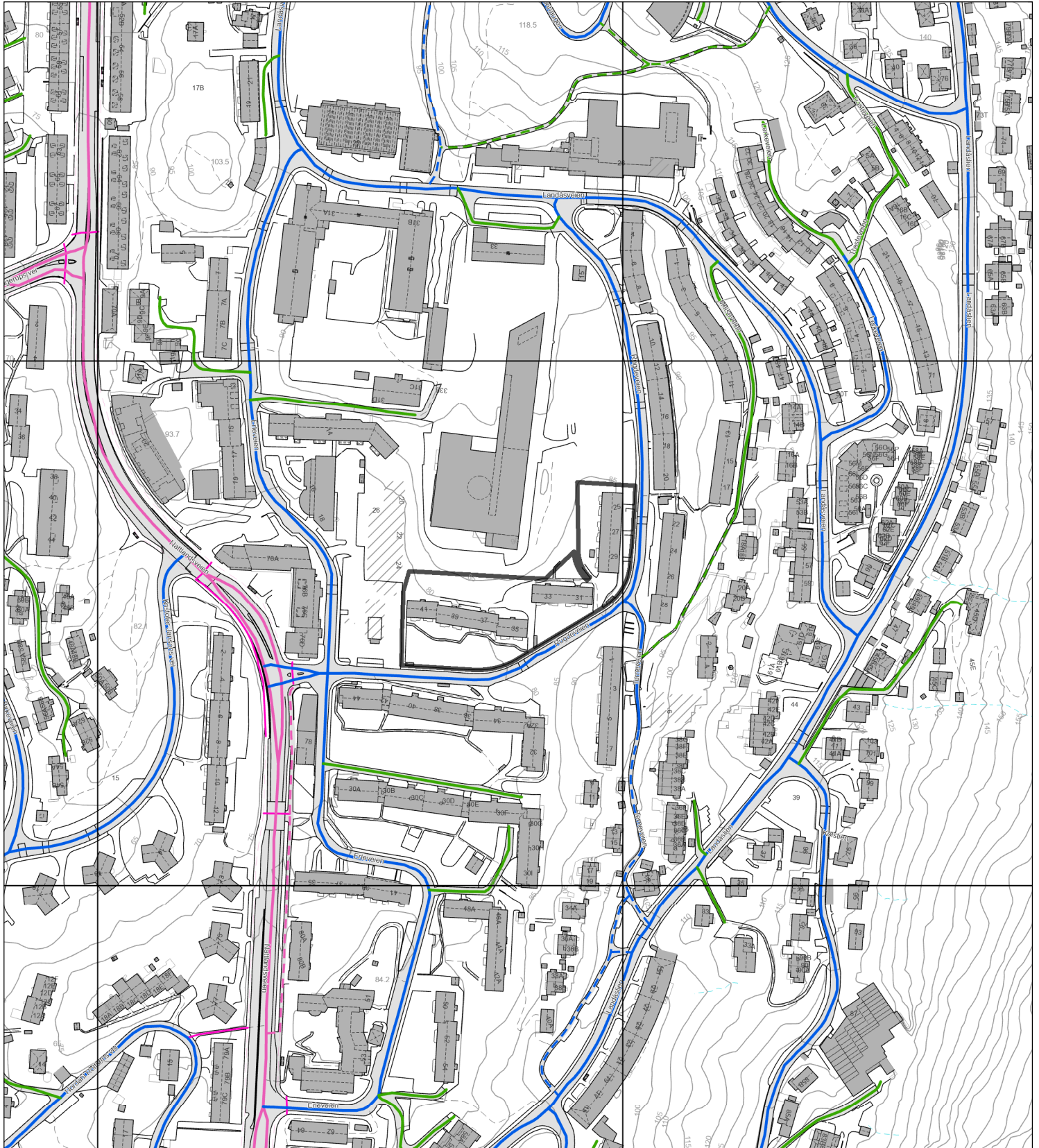
Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 13.12.2023

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/949/0/0

Adresse: Rugdeveien 37, 5097 BERGEN

BERGEN  
KOMMUNE



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



BERGEN  
KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

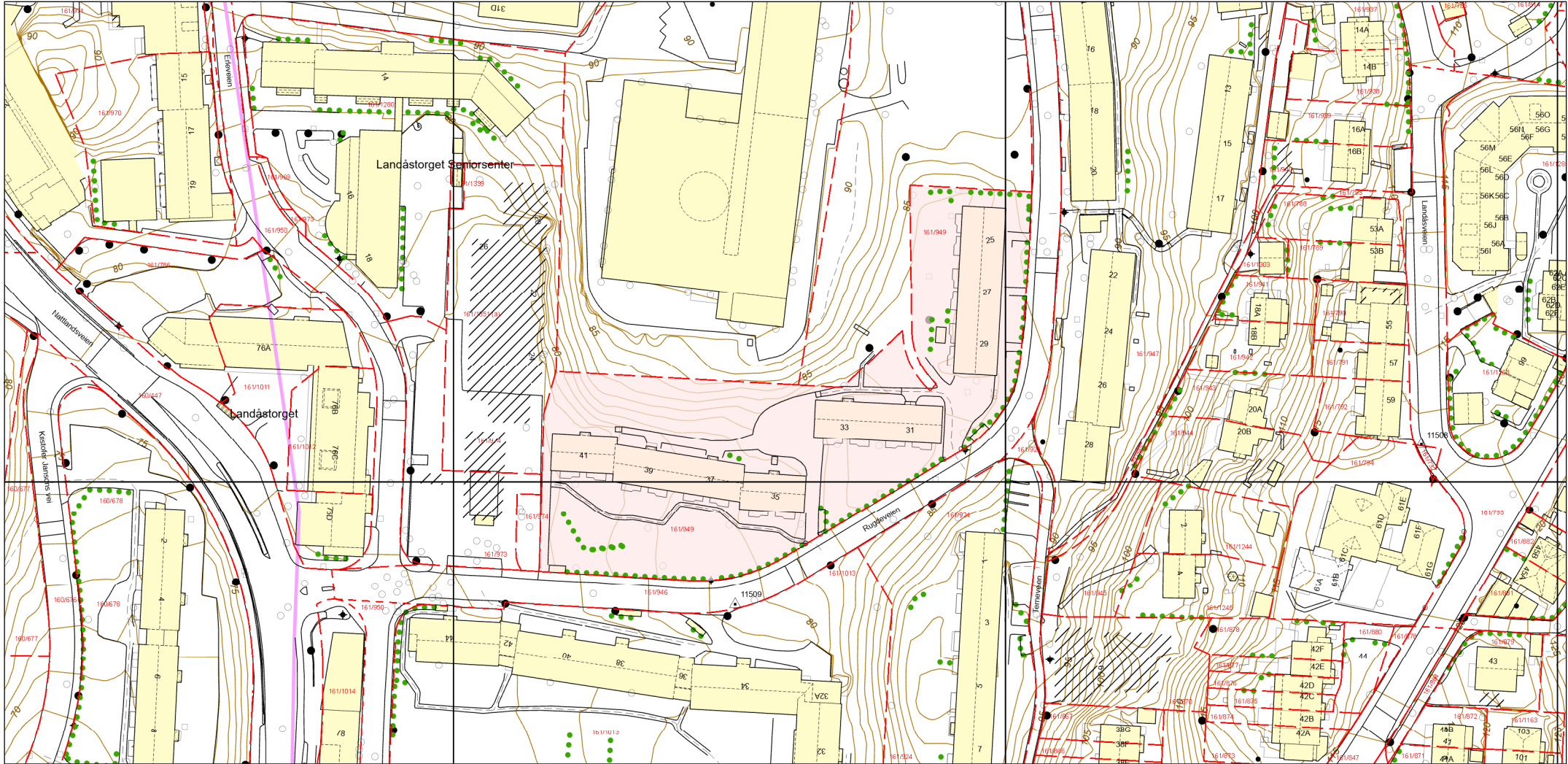
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4:1:1500

Dato: 13.12.2023

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/949/0/0

Adresse: Rugdeveien 37, 5097 BERGEN m.fl.



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