PRIVATMEGLEREN
SYD

RUGDEVEIEN 18

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rugdeveien 18 , 5097 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 161, bnr. 947

Andelsnummer 60

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 22.05.2026 **Rapportdato:** 01.06.2026 **Oppdragsnr.:** 12299-3360 **Eiendomsverdi ref nr:** MV5608

Foretak: Henne Takst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Henne Takst AS

Henne Takst AS ble etablert i 2013 og eies og drives av Daniel Henne. Selskapet tilbyr profesjonelle tjenester innen bolig- og eiendomssegmentet, herunder:
-Tilstandsrapport etter gjeldende standarder
-Verdi- og lånetakster
-Konsulenttjenester (uavhengig kontroll, byggesak, rådgivning m.m.)

Daniel Henne utdannet seg til tømrer i 2005 og videre til byggmester ved Bergen Fagskole i 2010. I 2012/2013 fullførte han takstutdanningen gjennom NEAK og har siden arbeidet som uavhengig takstmann.
Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen – både som tømrer og byggeleder – har Henne opparbeidet seg bred og solid kompetanse. Henne Takst AS skal kjennetegnes av grundighet, faglig integritet og kvalitetsbevisst arbeid

***NB: Rapporten må leses i sammenheng med punktet «Forutsetninger for tilstandsrapporten – ansvarsbegrensning og mandatavgrensning». Bruk av rapporten innebærer aksept av de forutsetninger og ansvarsbegrensninger som fremgår der.

HENNETAKSTAS

Rapportansvarlig

Daniel Henne
Uavhengig Takstingeniør
hennetakst@gmail.com
909 48 327

Norsk takst NITO HENNETAKSTAS

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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 strakstiltak 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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Generalforsamlingen i 2025 ble det vedtatt rehabilitering av tak, skorsteiner, fasade og vinduer.
Hindenes har totalentreprise for rehabiliteringen av borettslaget og skal være ferdigstilt i Aril 2027.

Boligblokk over 4.etasjer + kjeller og loft med adkomst via felles trappeoppgang.

Grunn og fundamenter:
Bygningen har en grunnmur av betong.

Yttervegger:
Bygget har yttervegger av mur/betong og trekonstruksjoner. Utvendige fasader er bekledd med fasadeplater og pusset fasade.

Takkonstruksjon:
Bygget har en saltak konstruksjon som er utvendig tekket med takstein.

Oppvarming:
Elektrisk oppvarming,

FORUTSETNINGER
Eier har rekvirert tilstandsrapport over eiendommen.
Eier var tilstede på befaringsdagen og har gitt generelle opplysninger om eiendommen på befaringen.

Boligblokken er oppført i 1959.

Referansenivå: Boligblokken er oppført etter krav av den tids bygningslov og byggeforskrifter samt etter den tids byggeskikk og faglig utførelse.
Det forventes fremtidig vedlikehold på eldre bygningsdeler hvor levetiden begynner å gå ut. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav.

Egenskaper:
En rekke av leilighetens egenskaper må forventes å være dårligere iht dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder tetthet og varmeisolering.

Konklusjon / vurdering:
Leilighet med flere gode kvaliteter, god planløsning og med gjennomgående normal standard.
Innredning og overflater har normal bruksslitasje iht alder.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det til konstruksjoner og rapporten for øvrig.

For rapporter som gjelder leilighet/bolig i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten/boligen. Takstmannen har ikke kontrollert lukkede konstruksjoner med mindre dette er beskrevet i rapporten. Om hulltaking ikke er gjennomført er dette begrunnet i rapporten. Takstmannen har da utført fuktmålinger på/ i tilstøttende rom til våtrom. Evt avvik vil bli beskrevet i rapporten.

Det tas spesifikt forbehold om følgende:
Takstmannen har ikke mottatt brannprosjektering for bygget. Tegninger ikke er mottatt og derfor ikke gjennomgått. Det kan derfor ikke utelukkes avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk på befaringsdagen.

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner som yttervegger, takkonstruksjon, bjelkelag, skillevegger, mm og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonene og tiltak kan ei heller ikke utelukkes.

For rapporter som gjelder leilighet/bolig i eierseksjonssameie eller borettslag/aksje- og andelslag, omfatter undersøkelsene kun forhold innvendig i den aktuelle bruksenheten, med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten. Fellesarealer, konstruksjoner utenfor bruksenheten og øvrige deler av bygget er ikke undersøkt, og eventuelle forhold ved disse er derfor ikke vurdert i denne rapporten.
Takstmannen har ikke kontrollert lukkede konstruksjoner (som sjakter, vegger, gulv og himlinger) utover det som fremgår særskilt av rapporten. Eventuelle åpninger eller hulltaking er kun utført der dette er beskrevet. Dersom hulltaking ikke er gjennomført, er dette begrunnet i rapporten, og takstmannen har i slike tilfeller foretatt fuktsøk i tilgjengelige tilstøtende rom/soner så langt dette har vært praktisk og forsvarlig.
Avvik, symptomer på fukt eller andre forhold som er avdekket gjennom befaring, målinger eller eventuelle åpninger, vil være beskrevet under de relevante bygningsdelene i rapporten.
Rapporten er for øvrig basert på en visuell og ikke-destruktiv undersøkelse i samsvar med NS 3600 og gjeldende forskrift til avhendingslova.

Merknad – radonmåling / radonsikring
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling for boligen. Det er heller ikke utført radonmåling som del av denne tilstandsrapporten. Boligens faktiske radonnivå er derfor ikke kjent eller verifisert av takstmannen.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser om boligen er oppført med radonsperre, radonbrønn, radonsug eller andre radonreduserende tiltak. Det er derfor ikke kjent om det foreligger bygningsmessige tiltak mot radon, eller om eventuelle slike tiltak har tilfredsstillende funksjon.
Tilstandsrapporten er basert på visuell kontroll og fremlagt dokumentasjon. Radon kan ikke vurderes sikkert uten særskilt måling utført over tid i henhold til gjeldende måleprosedyre.
Eventuelle radonforekomster, behov for tiltak eller kostnader knyttet til radon kan derfor ikke utelukkes. Dersom det er

Beskrivelse av eiendommen

behov for avklaring av radonnivå, anbefales radonmåling utført i henhold til gjeldende anbefalinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1959

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulvene er belagt med: laminat og flis
Innvendige vegger er bekledd med: malte overflater og flis
Himlinger består av: tak ess og malt overflate

Innvendige dører:
Hvite glatte dører innvendig i leiligheten.

VÅTROM Gå til side

Areal: 4,4 m²
Bad /vaskerom med flis på gulvet, flis på vegger og tak ess i himling.
Utstyr: Foldedører i dusj, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil. Opplegg for vaskemaskin

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.
-Alder er ikke kjent.
-Dokumentasjon foreligger ikke

Badet er av eldre dato og bærer preg av dette. Overflater og innredning har synlig slitasje i forhold til alder og bruk.
Det er ikke opplyst om svikt eller konkrete funksjonsproblemer ved bruk av våtrommet, men det bør likevel tas høyde for at rommet er eldre og at det er registrert avvik. Tiltak og eventuell oppgradering/oppussing kan ikke utelukkes på sikt

KJØKKEN Gå til side

Areal: 11 m²

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og benkeplate med kjøkkenbeslag.

Integrert hvitevarer:

-Platetopp
-Stekeovn

Opplegg for:

-Kjøleskap
-Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannrør i rør i rør med forgrenerdeler montert i himling på bad.
Avløp i plast og støpejern

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

VVB:
Høiax varmtvannsbereder på 120L er montert i kjøkkenbenk.
Fuktsensor med magnetventil er montert

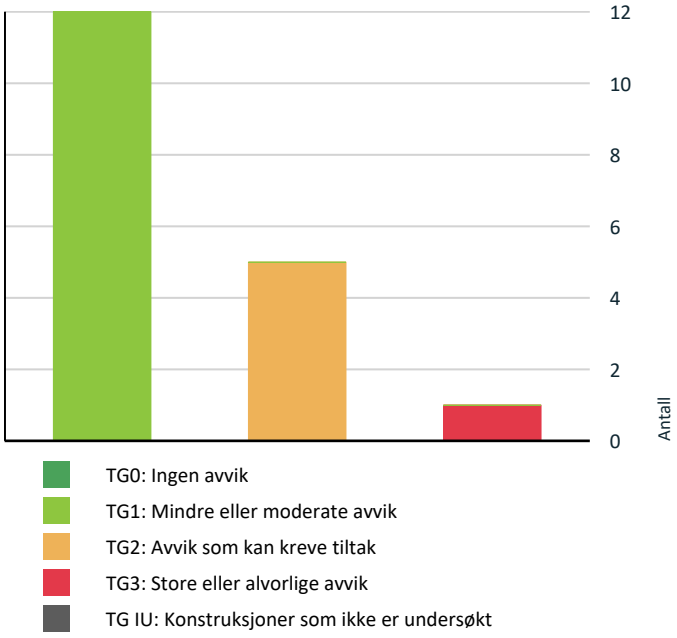
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

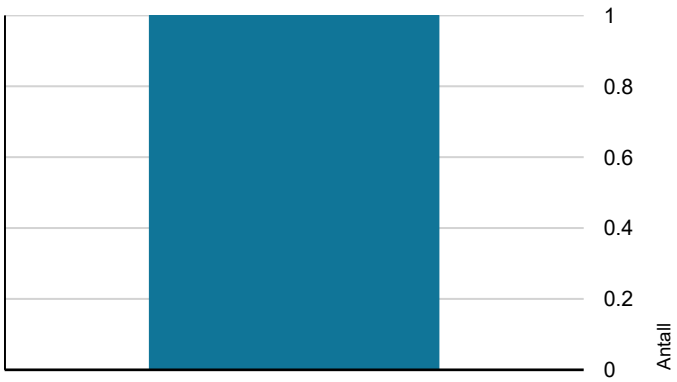
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 4.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Våtrom > 4.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 4.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 4.etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1959

Kommentar
Iht Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags glass i malte trekarmer fra 2025
Vinduer med 2-lags i malte trekarmer fra 2015

TG 1 Dører

Beskrivelse

Glatt entredør i utførelsen B-30 og Db-35
Balkongdør med 3-lags glass i malt trekarm fra 2025

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til en terrasse på ca 5,5 m²

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvene er belagt med: laminat og flis

Innvendige vegger er bekledd med: malte overflater og flis

Himlinger består av: tak ess og malt overflate

Våtrom er vurdert i egen rubrikk

Det er normalt at det er en del innfestninger på vegger for bilder, Tv, eller lignende. Disse blir mer synlig når leiligheten er fraflyttet og tom. Dette nevnes ikke som eget punkt da vi ser på dette som normal slitasje.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglsteinspipe med peisovn i stuen

Det har blitt utført rehabilitering på skorsteinen i 2025 i forbindelse med rehabiliteringen av borettslaget.

Det refereres til fagskyndig/feier for opplysninger om tilstand. Det opplyses at det ikke er kjente merknader fra feier vedrørende pipe og ildsted.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hvite glatte dører innvendig i leiligheten.

VÅTROM

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Areal: 4,4 m²

Bad /vaskerom med flis på gulvet, flis på vegger og tak ess i himling.

Utstyr: Foldedører i dusj, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil. Opplegg for vaskemaskin

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

-Alder er ikke kjent.
-Dokumentasjon foreligger ikke

Badet er av eldre dato og bærer preg av dette. Overflater og innredning har synlig slitasje i forhold til alder og bruk.

Det er ikke opplyst om svikt eller konkrete funksjonsproblemer ved bruk av våtrommet, men det bør likevel tas høyde for at rommet er eldre og at det er registrert avvik. Tiltak og eventuell oppgradering/oppussing kan ikke utelukkes på sikt

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger
Tak ess i himling

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert riss og slitasje på overflater/fuger. Forholdet vurderes som et avvik, og må sees i sammenheng med ukjent alder og manglende dokumentasjon på våtrommets oppbygging.

Riss og slitasje i fuger/overflater kan redusere overflatenes bestandighet og medføre økt vedlikeholdsbehov. Fuger er en overflatedetalj og utgjør ikke selve tettesjiktet, men skader og slitasje i overflater i våtrom bør følges opp.

TG2 er satt på bakgrunn av ukjent alder, manglende dokumentasjon på utførelse, samt registrert riss og slitasje på overflater/fuger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Riss og slitasje bør holdes under oppsyn og utbedres ved behov. Fuger/overflater bør vedlikeholdes, og skadde fuger bør skiftes dersom forholdet utvikler seg.

Ved fremtidig oppgradering/oppussing må det påregnes nærmere kontroll av fliser, fuger, membran/tettesjikt og bakenforliggende konstruksjoner.

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis på gulv.

-Termostatstyrte varmekabler.

-Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusj, ble det registrert lokalt fall i dusjsonen.

-Øvrig gulv har fall mot sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert avvik på fallforhold i dusjsonen. Forholdet vurderes som et avvik, da dusjsonen er en særlig fuktbelastet del av våtrommet og vann skal ledes kontrollert til sluk ved bruk.

Det er også registrert slitasje på gulv i dusjsonen. Slitasje i dusjsonen må sees i sammenheng med normal bruk og fuktbelastning over tid, men gir økt behov for vedlikehold og videre oppfølging

TG2 er satt på bakgrunn av avvik ved fallforhold i dusjsonen, slitasje på gulv i dusjsonen, ukjent alder og manglende dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fall- og avrenningsforhold bør holdes under oppsyn. Slitasje på gulv/fliser/fuger i dusjsonen bør vedlikeholdes og utbedres ved behov.

Ved fremtidig oppgradering/oppussing må det påregnes nærmere kontroll og eventuell utbedring av fallforhold, sluktilknytning, membran/tettesjikt og øvrig våtromsoppbygging.

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Original støpejernssluk. Det er opplyst at det er gjennomført rørfornying i regi av laget/borettslaget i 2022.
Synlig flislim i sluk.

Merk; Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser er ikke gjennomført i denne rapporten. Det er etter beste evne gjennomført en visuell kontroll etter fjerning av slukreist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er positivt at det er opplyst gjennomført rørfornying i regi av laget/borettslaget i 2022. Dette kan ha betydning for avløpssystemets innvendige tilstand og videre funksjon, avhengig av omfang og utførelse.

Sluk er en kritisk detalj i våtrom, og korrekt overgang mellom sluk, klemring og membran/tettesjikt er avgjørende for våtrommets fuktsikkerhet. Originalt støpejernssluk har alder, og det er registrert rust og synlig flislim i sluket. Når membran/tettesjikt ikke er synlig i sluket, og dokumentasjon på våtrommets oppbygging/sluktilkobling ikke foreligger, kan det ikke verifiseres at løsningen er tilfredsstillende utført.

TG3 er satt på bakgrunn av originalt støpejernssluk med alder og rust, synlig flislim i sluk, manglende synlig membran/tettesjikt i sluk og manglende dokumentasjon på utførelse/sluktilkobling. Det er opplyst om rørfornying i regi av laget/borettslaget, men dette dokumenterer ikke membranens tilslutning til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dokumentasjon på rørfornying og omfang bør fremskaffes dersom dette finnes. Dokumentasjon på membran/tettesjikt og sluktilkobling bør også fremskaffes dersom dette finnes.

Sluket bør holdes under jevnlig tilsyn. Snarlig oppgradering/oppussing må det påregnes og da må sluk skiftes og nytt tettesjikt etableres

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Foldedører i dusj, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil. Opplegg for vaskemaskin

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert at baderomsinnredning er plassert i våtsone. Innredning i våtsone er mer utsatt for vann- og fuktbelastning enn innredning plassert utenfor direkte vannbelastede områder. Dette kan over tid gi økt risiko for svelling, fuktskader, slitasje og redusert levetid på innredningen.

Det er også registrert gjennomføring i innredning som fremstår med avvikende/ikke tilfredsstillende utførelse. Gjennomføringer i våtrom og innredning i våtsone bør ha en utførelse som begrenser risiko for vanninntrengning og gjør det mulig å kontrollere eventuelle lekkasjer.

Det er ikke opplyst om konkrete lekkasjer eller funksjonssvikt ved innredning/sanitærutstyr på befaringsdagen, men løsningen gir økt behov for tilsyn og vedlikehold.

TG2 er satt på bakgrunn av innredning plassert i våtsone, samt registrert avvikende/ikke tilfredsstillende utførelse ved gjennomføring i innredning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Innredning og gjennomføringer bør holdes under jevnlig tilsyn. Det bør kontrolleres for tegn til fukt, svelling, misfarging, lekkasje eller skadeutvikling.

Ved fremtidig oppgradering/oppussing bør innredningens plassering og gjennomføringer vurderes forbedret, slik at løsningen blir bedre egnet for våtrom og fuktbelastede områder.

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

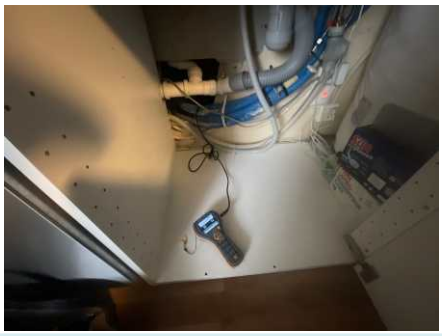
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsøk m/pigg ble utført i kjøkkeninnredning, uten funn av unormale fuktverdier.
Det gjøres oppmerksom på at fuktsøk m/pigg på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for avvik/svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 8,6 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.

- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.



KJØKKEN

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Areal: 11 m²

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og benkeplate med kjøkkenbeslag.

Integrert hvitevarer:

-Platetopp
-Stekeovn

Opplegg for:

-Kjøleskap
-Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Komfyrvakt: NEI
(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)

Ved kontroll med fuktindikator ble det ikke registrert fukt i kjøkkenbenk eller gulv på befaringsdagen.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk fra kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i rør i rør med forgrenerdeler montert i himling på bad.

Tilstandsrapport

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.
Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten. Felles rør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert grunnet lite tilkomst.
Det meste av rørnettet er skjult og gir derfor ikke mulighet for visuell kontroll. Skjult nett kan være eldre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rør-i-rør-system skal normalt ha fordelerskap eller annen løsning som sikrer tilgjengelighet, lekkasjevarsling og kontrollert håndtering av eventuell lekkasje. Forgrenerdeler montert i himling uten registrert skap/lekkasjesikret løsning vurderes som et avvik, da eventuell lekkasje kan bli skjult og gi risiko for følgeskader.

Manglende merking av rør gir redusert oversikt ved drift, vedlikehold og eventuell stenging/utbedring. Ikke tilfredsstillende utførelse i kjøkkenbenk vurderes som et avvik og bør kontrolleres nærmere av rørlegger.

Irr på rør indikerer fuktpåvirkning/kondens eller tidligere lekkasjeforhold, og tilsier behov for videre kontroll og oppfølging.

TG2 er satt på bakgrunn av forgrenerdeler montert i himling uten registrert fordelerskap/lekkasjesikret løsning, manglende merking av rør, ikke tilfredsstillende utførelse i kjøkkenbenk og registrert irr på rør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anlegget bør kontrolleres nærmere av rørlegger. Det bør vurderes etablering av tilfredsstillende fordelerskap/lekkasjesikret løsning, samt merking av rør.

Utførelse i kjøkkenbenk bør utbedres, og områder med irr bør kontrolleres for årsak og eventuell lekkasje/fuktpåvirkning. Eventuelle avvik må utbedres av fagkyndig.





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløp i plast og støpejern

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.
Avløpsrør bare kontrollert i den aktuelle leiligheten. Felles avløpsrør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert grunnet lite tilkomst.
Det meste av rørnettet er skjult og gir derfor ikke mulighet for visuell kontroll. Skjult nett kan være eldre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avløpsanlegget består av både plast og støpejern. Det er positivt at det er opplyst gjennomført rørfornying i regi av borettslaget, da dette normalt kan bidra til å forlenge funksjon og levetid på de delene av avløpssystemet som omfattes av arbeidene.

Støpejernsrør har generelt høyere alder og bør holdes under normalt tilsyn over tid. Skjulte avløpsføringer, felles rørføringer og eventuelle stigeledninger er ikke kontrollert som del av denne rapporten.

TG2 er satt på bakgrunn av at deler av avløpsanlegget består av støpejernsrør med høy alder og rust i sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Avløpsanlegget bør ellers holdes under normalt tilsyn.
Ved fremtidig oppgradering av våtrom, kjøkken eller andre rom med vann- og avløpsinstallasjoner bør synlige og tilgjengelige avløpsrør vurderes nærmere og det må påregnes utskiftinger

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Høiax varmtvannsbereder på 120L er montert i kjøkkenbenk. Fuktsensor med magnetventil er montert



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap:

-Automatsikringer og jordfeilbryter
-Jordfeilautomatsikring

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Tilstandsrapport

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?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja Det hender at sikringen som går til varmtvannbereder, oppvaskmaskin og kjøleskap, slår seg ut på grunn av overbelastning, hvis man først har brukt mye varmtvann og deretter setter på oppvaskmaskinen mens varmtvannsberederen jobber med å varme opp vann igjen.

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

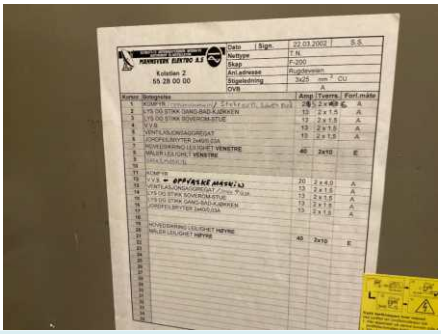
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Elektrisk anlegg – avgrensning, forbehold og henvisning til NEK 405-2-3

    Takstmannen innehar ikke autorisasjon eller elektrofaglig kompetanse til å vurdere det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjennomført teknisk vurdering, målinger, demontering/åpning av komponenter eller funksjonstesting av elektriske installasjoner/utstyr. Eventuelle visuelle observasjoner er kun beskrivende og skal ikke forstås som en sikkerhets- eller tilstandsvurdering. Det settes følgelig ingen tilstandsgrad for det elektriske anlegget i denne rapporten. Dette punktet er ikke en NEK 405-2-3-rapport og kan ikke benyttes som sådan. Denne teksten utgjør heller ikke en samsvarserklæring eller verifikasjon etter FEL/NEK 400.

    Det tas uttrykkelig og spesifikt forbehold om mulige feil og mangler ved anlegget, herunder skjulte avvik og sikkerhetsmessige forhold som ikke kan avdekkes uten en fullstendig faglig gjennomgang Anbefaling / henvisning: For dokumentert tilstandsvurdering ved salg/overdragelse anbefales uavhengig kontroll etter NEK 405-2-3:2023 – «Teknisk tilstandsvurdering av elektriske anlegg i bolig ved avhending (salg)», utført av sertifisert virksomhet i samsvar med krav til personell, eksaminering, sertifiseringsordning og metodikk i NEK-405-serien.





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

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

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

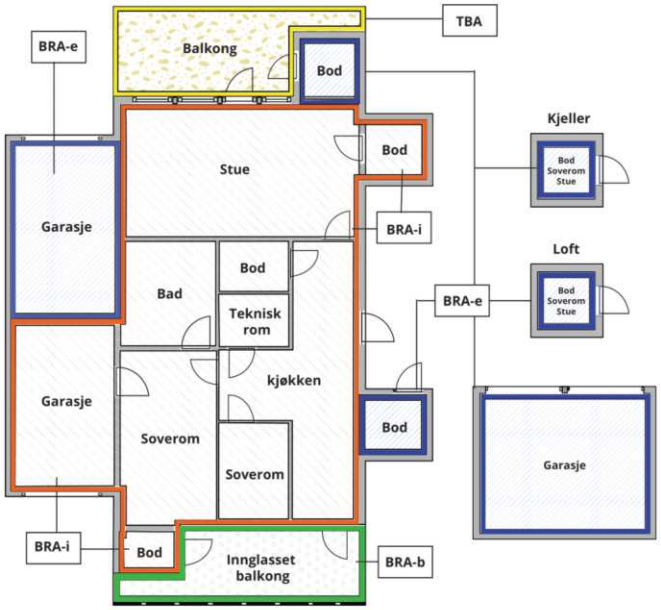
Hva er måleverdig areal?

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		6		6	
4.etasje	67			67	
Loft		6		6	
SUM	**67**	**12**			
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod, bod 2	
4.etasje	Stue, soverom, entré, bad/vaskerom, kjøkken, soverom 2		
Loft		Bod	

Kommentar

- Arealene er oppmålt på stedet iht. NS-3940 med håndholdt laser.

Takhøyde i stuen er 2,54m

Entre 6,7 m²
Soverom 6,5 m²
Kjøkken 11 m²
Bad/vaskerom 4,4 m²
Stue 21,4 m²
Soverom 14,8 m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Avvik i oppgitte arealer vil kunne forekomme.

Iflg eier/oppdragsgiver disponerer leiligheten følgende arealer:
- Bod på loft ca 6 m²
- Boder i 1.etasje på hhv 3,5 m² og 2,8 m²

Arealer/tilleggsdeler er angitt av eier/oppdragsgiver og er målt med håndholdt laser på befaringsdagen, uavhengig av hva som er formell eierstatus.

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2026	Daniel Henne	Takstingeniør
	Hanne Naustdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	161	947		0	13326 m²	Iht Eiendomsverdi.no	Ikke relevant

Adresse
Rugdeveien 18, 5097 BERGEN

Hjemmelshaver
Hanne Naustdal

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Landås Borettslag	950608153			Hanne Naustdal

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
60

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Felles bygningsforsikring i borettslaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Generelle opplysninger om eiendommen kan være hentet fra Eiendomsverdi.no.	Innhentet		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fra eier er gjennomgått av takstmann iht. NS 3600. Opplysninger er vurdert der de har relevans, men ikke kontrollert utover befaring og tilgjengelig dokumentasjon.	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

***

Ansvarsbegrensning og mandatavgrensning (Forskrift – minstekrav)

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter minstekravene i forskrift til Avhendingsloven. Oppdraget omfatter kun de undersøkelser, registreringer og vurderinger som følger av standardens minimumsomfang. Det er ikke bestilt eller gjennomført kontroll av ytterligere forhold utover dette.

Tilleggsbygg/sekundærbygg er ikke del av det rekvirerte oppdraget og er derfor ikke omfattet av rapporten.

Eventuelle kommentarer utover minstekravet er kun inntatt etter uttrykkelig samråd med rekvirenten, og er gitt som orienterende opplysninger uten utvidelse av takstmannens ansvar. Befaring og vurderinger er basert på visuell, ikke-destruktiv metode av tilgjengelige bygningsdeler, samt enkle funksjonstester der standarden tilsier det. Skjulte konstruksjoner og forhold som ikke var tilgjengelige ved befaring, inngår ikke i vurderingsgrunnlaget. Rapporten er ikke en samsvarskontroll mot plan- og bygningslovgivningen/TEK, produktdokumentasjon, offentlige tillatelser eller godkjente tegninger, og kan ikke brukes som bevis for forskriftsmessig utførelse.

Rapporten bygger på opplysninger og dokumenter fremlagt av rekvirent/eiere/entreprenører mv. Takstmannen har ingen plikt til å innhente, verifisere eller kvalitetssikre slik tredjepartsinformasjon utover det som følger av minstekrav.

Rapporten er utarbeidet som beslutningsgrunnlag ved eierskifte. Den fritar ikke partene fra opplysnings- og undersøkelsesplikten etter avhendingslova.

Ansvarsbegrensning/regress: I den utstrekning gjeldende rett tillater det, kan rapporten ikke danne grunnlag for krav eller regress mot takstmannen for forhold som ligger utenfor oppdragets mandat, for skjulte feil/mangler, for forhold som ikke var tilgjengelige ved befaring, eller for avvik i tredjepartsopplysninger. Takstmannen hefter ikke for indirekte tap, følgeskader eller økonomiske konsekvenser av beslutninger truffet på bakgrunn av rapporten. Denne begrensningen gjelder med mindre annet følger av ufravikelig lov, herunder ved forsett eller grov uaktsomhet.

Bruk av rapporten innebærer aksept av ovennevnte mandatavgrensning og ansvarsbegrensning.

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

Forutsetninger

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttede 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 godkjennelse 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette

Forutsetninger

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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

For rapporter som gjelder leilighet/bolig i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten/boligen. Takstmannen har ikke kontrollert lukkede konstruksjoner med mindre dette er beskrevet i rapporten. Om hulltaking ikke er gjennomført er dette begrunnet i rapporten. Takstmannen har da utført fuktmålinger på/ i tilstøttende rom til våtrom. Evt avvik vil bli beskrevet i rapporten.

Utbedrings kostnader vedørende tilstandsgrad 2:
I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3".

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen
BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN) 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som ÅPENBART kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Syd	Oppdragsnr.	166260008
Addresse	Rugdeveien 18		
Postnr.	5097	Sted	BERGEN
Selgers navn	Hanne Naustdal		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7 år og 8 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Bygningsmassen er forsikret i IF Skadeforsikring NUF gjennom borettslaget

Polise/avtalenr.:

SP0003237025

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært noe lukt fra sluket i dusjen. Dette har blitt fikset av en rørlegger som en vennetjeneste.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utbedring av lukt fra sluk. Det ble satt inn en gumminippel med lokk for å tette vannlåsen.WC, servant og dusjhjørne ble skiftet i 2013.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Utført av broren til min kjæreste, som er rørlegger.WC, servant og dusjhjørne er montert av rørlegger i Unik, gjennom tidligere eier.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vannet har til tider rent tregt ned i sluket i dusjen. Dette har ordnet seg ved bruk av Mudin avløpsåpner.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rørfornying i regi av borettslaget i 2022.Satt inn gumminippel med lokk for å utbedre lukt fra sluk i dusjen i 2025.Ny varmtvannsbereder ble innstallert av Gården Rørleggerservice i 2015, i regi av forrige eier.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Olimb Rørfornying AS har utført rørfornying i regi av borettslaget.Utbedring av vannlås gjort av rørlegger som vennetjeneste.Gården Rørleggerservice AS har skiftet varmtvannsbereder for tidligere eier.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tak og takrenner har blitt byttet i 2025 og 2026 i forbindelse med rehabilitering i borettslaget.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Hindenes Byggmesterforretning AS har totaltentreprise på rehabliteringen i regi av borettslaget.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er en liten sprekk inne i vinduskarmen på det store soverommet. Denne er ikke synlig når vinduet er lukket.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vinduer på begge soverom og på kjøkken ble byttet i 2025. Vinduene i stuen ble byttet i 2015. Balkongdør byttet i 2025. Fasaden er etterisolert (med unntak av veggen med tre vinduer i stuen) og malt i 2026. Nytt epoxybelegg på balkong i 2026.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Hindenes Byggmesterforretning AS har totalentreprise på rehabiliteringen i regi av borettslaget.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Et rør på felles vaskerom i kjeller gikk lekk og oversvømte deler av kjelleren. Borettslaget utbedret dette siden det var fellesareal.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Taket er skiftet. Det er også isolert mellom loftet og min leilighet i forbindelse med rehabiliteringen.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Hindenes Byggmesterforretning AS i regi av borettslaget.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montert lampe i entréen. Min far som er elektriker har gjort dette som en vennetjeneste.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Min far som er elektriker har gjort det som en vennetjeneste.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble montert balansert ventilasjon i 2015.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Proventa Innemiljø AS i regi av borettslaget.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Meldt fra til styret om mindre fuktmerke over balkongdør i 2019. Styret var på befaring i leiligheten og på loftet. Det ble ikke vurdert som nødvendig med tiltak. Skulle melde fra om det utviklet seg. Det har det ikke gjort.

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Pågående rehabilitering av tak, skorstein, vinduer, balkongdører, etterisolering og maling av fasader, lys i fellesareal, brannvarslingssystem og låsesystem. Styret har estimert at gjennomsnittlig fellesgjeld per enhet vil ende på ca. 785.950.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært skjeggkre i noen leiligheter. Dette har blitt utbedret av Anticimex i regi av borettslaget. Borettslaget har også rottefeller stående på området.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 22.05.2026

Signert av *Hanne Naustdal*

Initialer selger:
H N

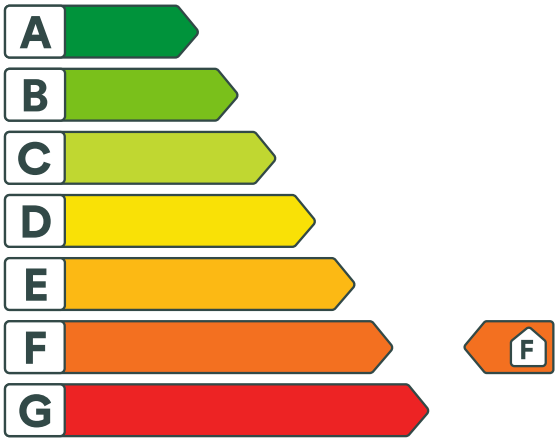
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Rugdeveien 18, 5097 BERGEN**	
Dato for energimerking **25.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-301660**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139750179**
Gårdsnummer **161**	Bruksnummer **947**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1959**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **67,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **67,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **259,72 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **249,99 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 586 kWh**



Rugdeveien 18, 5097 BERGEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Rugdeveien 18, 5097 BERGEN

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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 kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: 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 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Innkalling til ordinær generalforsamling i Landås borettslag

Dato/tid: **Onsdag 29. april 2026, kl. 18:00**

Sted: **Grendahuset**

Dagsorden:

1. Konstituering:
   - Godkjenning av innkallingen.
   - Antall fremmøtte.
   - Valg av møteleder.
   - Valg av referent.
   - Valg av to protokollunderskrivere.
   - Valg av tellekorps.
   - Godkjenning av dagsorden.
2. Gjennomgang av rapport fra styret 2025
3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025
4. Godtgjørelse til styret
5. Valg
   - Valg av nye medlemmer til styret
   - Valg av valgkomite for perioden 2026/27
6. Innkomne forslag
   - Fra styret
   - Fra Karoline Rage

Skjema for deltagelse og fullmaktsskjema finnes på siste side.
Fyll ut vedlagt skjema for registrering ved inngang til generalforsamlingen.

Vel møtt.

Styret i Landås borettslag.

RAPPORT FRA STYRET I LANDÅS BORETTSLAG FOR 2025

1. Lagets virksomhet

Borettslagets formål er å gi andelseier bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i samsvar med denne. Laget holder i Bergen kommune.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Styreleder:	Per K. Clausen
Nestleder:	Jon Eilert Syverstad
Styremedlem:	Carina Ulvestad-Vacas
Styremedlem:	Jørgen Agasøster
Styremedlem:	Eugen Bødtker
Varamedlem:	Torbjørn Bruvold
Varamedlem:	Steffen Mjelde Sellevoll

2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 13 styremøter hvor i alt 131 protokollerte saker har vært behandlet. Det har også vært avholdt møter med ulike servicepartnere.
Styret har hatt god kontakt med forretningsføreren om den daglige drift av borettslaget.

2.3 Saker som har vært behandlet

- Vedlikehold/rehabilitering
- Vedlikehold
- Forsikringssaker
- Innvendig og utvendig HMS i borettslaget
- Bomiljø
- Brannsikkerhet
- Bytte av ventilasjonsanlegg
- Uteområde
- Dører og dørlås

2.4 Saker under arbeid og planlegging

- Vedlikehold/rehabilitering
- Gjennomgang av brannsikkerhet
- Uteområde
- Ny avtale med Telia

Seviceavtaler:
BOB – vaktmestertjenester
Telia – TV og bredbånd
Anticimex – skadedyrbekjempelse
RSV Gruppen – vask av fellesarealer

3. Borettslagets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av
BOB BBL v/Annike Lindtner
Borettslagets revisor er KPMG AS v/Velaug A. Erdal.

3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 144 andeler.
Borettslaget er fullverdiforsikret i IF.
Forsikringen omfatter **ikke innbo og løsøre.**
Egenandel ved skader er kr.12.000,-

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må beboere straks ta kontakt med forsikringsansvarlig Jørgen Agasøster på telefon 95764950 slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

3.3 Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere

I 2025 har hele 18 leiligheter blitt omsatt for mellom kr.2.600.000,- og kr.3.750.000,-
(7 leiligheter for under kr.3.000.000,- 11 leiligheter for over kr.3.000.000,-)
Pr. 01.01.2026 har 7 av borettslagets andelseiere overlatt bruken av boligen til andre (fremleie).

4. Økonomi

4.1 Vedlikehold
Styret mener at den gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdi som står oppført i regnskapet.

4.2 Kommentarer til resultatregnskapet for 2025
Se regnskapet for kommentar.

5. Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

Det er i 2025 avholdt 1 hagedugnad, med en sammenkomst på lekeplassen med pizza og brus etter endt dugnad. I tillegg er det avholdt Halloweenfest i grendahuset.

6. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp som påvirker vedlagte årsregnskap.

7. Forutsetning om fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetninger for fortsatt drift av borettslaget er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

8. Arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

9. Likestilling

Styresammensetning: I styret er det 1 kvinner og 6 menn.

10.Forurensning av det ytre miljø

Sameiet kan ikke anses å forurense det ytre miljø gjennom forurensing. Avfallshåndtering er forsvarlig og blir håndtert gjennom godkjente kanaler. Kildesortering er ivaretatt så langt det lar seg gjøre.

Landås 24. mars 2026
Styret i Landås borettslag

KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Landås Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Landås Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Penneo Dokumentnøkkel: D2JB0-XDNYZ-CGMOD-H4T2A-NIFIL-2BLV1

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: D2JB0-XDNYZ-CGMOD-H4T2A-NIFII-2BLV1

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Velaug Annette Erdal
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2568420
IP: 77.18.xxx.xxx
2026-04-14 16:36:19 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: D2JB0-XDNYZ-CGMOD-H4T2A-NIFIL-2BLV1

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Landås Borettslag

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Landås Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	11 560 734	9 500 207	10 365 270	14 374 120
Andre inntekter	3	47 804	48 540	48 650	50 650
Sum inntekter		**11 608 538**	**9 548 747**	**10 413 920**	**14 424 770**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	28 207	535	0	0
Dugnad		33 300	38 700	50 000	50 000
Styrehonorar	5	290 000	286 700	330 000	290 000
Andre honorarer	6	0	45	0	0
Arbeidsgiveravgift		49 562	45 963	53 550	47 950
Avskrivninger	7	91 087	87 049	84 360	91 200
Felles strøm og varme		223 127	182 716	178 000	200 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		2 319 891	2 122 203	2 324 000	2 552 000
Andre driftskostnader	8	2 268 350	2 211 358	2 347 970	2 423 550
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	84 191	141 424	139 000	152 000
Vedlikehold	10	788 506	1 185 845	1 185 000	1 185 000
Rehabilitering	11	40 858 671	275 069	0	50 000 000
Forretningsførsel		293 610	276 305	285 000	305 680
Revisjonshonorar		21 750	20 625	21 750	22 500
Andre konsulenthonorarer		0	163 760	210 000	210 000
Kontingent		43 200	43 200	43 200	50 400
Forsikring		477 970	438 100	477 970	527 000
Sum driftskostnader		**47 871 422**	**7 519 596**	**7 729 800**	**58 107 280**
Driftsresultat		**-36 262 884**	**2 029 151**	**2 684 120**	**-43 682 510**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		345 260	99 893	0	0
Andre renteinntekter		36	414	0	0
Andre finansinntekter		176	221	0	0
Sum finansinntekter		**345 472**	**100 528**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		1 783 059	1 077 604	1 062 500	4 528 900
Sum finanskostnader		**1 783 059**	**1 077 604**	**1 062 500**	**4 528 900**
Resultat av finansposter		**-1 437 587**	**-977 076**	**-1 062 500**	**-4 528 900**
Resultat		**-37 700 471**	**1 052 075**	**1 621 620**	**-48 211 410**
Til/fra udekket tap		-37 700 471	1 052 075	0	0
Sum disponeringer		-37 700 471	1 052 075	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Landås Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12, 13	8 449 762	8 449 762
Tomt	12, 13	1 582 561	1 582 561
Andre driftsmidler	7	127 398	184 495
Sum varige driftsmidler		**10 159 721**	**10 216 818**
Sum anleggsmidler		**10 159 721**	**10 216 818**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		777 981	699 122
Andre fordringer		140 789	100 920
Sum fordringer		**918 770**	**800 042**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		8 007 856	1 706 128
Skattetrekk		5 476	1 047
Sum bankinnsk. og kontanter		**8 013 332**	**1 707 175**
Sum omløpsmidler		**8 932 101**	**2 507 217**
SUM EIENDELER		**19 091 823**	**12 724 035**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Landås Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		14 400	14 400
Sum innskutt egenkapital		**14 400**	**14 400**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-45 859 325	-8 158 854
Sum opptjent egenkapital		**-45 859 325**	**-8 158 854**
SUM EGENKAPITAL	**14**	**-45 844 925**	**-8 144 454**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 15	58 244 884	18 460 935
Borettsinnskudd	13	1 252 600	1 252 600
Sum langsiktig gjeld		**59 497 484**	**19 713 535**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		138 207	102 661
Leverandørgjeld		4 865 965	645 663
Skyldige off. myndigheter		55 272	47 987
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		332 953	330 000
Påløpne renter		14 535	4 156
Annen kortsiktig gjeld		32 330	24 487
Sum kortsiktig gjeld		**5 439 263**	**1 154 954**
SUM GJELD		**64 936 747**	**20 868 489**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**19 091 823**	**12 724 035**

Bergen,
Styret for Landås Borettslag

Per Kåre Clausen Styrets leder	Jørgen Agasøster Styremedlem	Carina Ulvestad-Vacas Styremedlem
Eugen Kristian Bødtker Styremedlem	Jon Eilert Syverstad Styremedlem	

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. For øvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets virksomhet
Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Bergen.

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800	Andel felleskostnader	10 849 466	8 805 936	9 643 500	13 666 170
3812	Utleie parkeringsplasser	115 200	115 200	115 200	120 000
3816	TV og Internett	571 968	549 504	571 970	559 550
3826	Trimrom	15 250	20 867	25 000	20 000
3828	Fryseboks	8 850	8 700	9 600	8 400
Sum felleskostnader		**11 560 734**	**9 500 207**	**10 365 270**	**14 374 120**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3846	Utleie av felleslokale	32 000	41 000	40 000	40 000
3855	Vaskeripenger	8 500	7 540	5 000	7 000
3883	Tilskudd fra BOB	7 304	0	3 650	3 650
Sum andre inntekter		**47 804**	**48 540**	**48 650**	**50 650**

Note 4 - Lønnskostnader

Gjennomsnittlig antall årsverk:	0,10
Lønnsgodtgjørelse til styret:	18 550

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	290 000	286 700	330 000	290 000
Sum styrehonorar		**290 000**	**286 700**	**330 000**	**290 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre honorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5390	Honorar andre utvalg	0	45	0	0
Sum andre honorar		**0**	**45**	**0**	**0**

Note 7 - Andre eiendeler

	Parkerings plasser	Parkerings plasser	Adopssjons avfuktighets anlegg	Sykkelstativ
Anskaffelseskost pr.01.01	352 235	1 217 816	93 875	32 244
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	352 235	1 217 816	93 875	32 244
Årets av- og nedskr. pr.31.12	17 611	62 350	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	327 284	1 155 465	93 875	32 244
Bokført verdi pr.31.12	24 950	62 350	0	0
Anskaffelsesår	2007	2006	2010	2014
Antatt rest levetid (i antall år)	2	1	0	0

	Tredemølle	Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01	21 999	0
Årets tilgang	0	33 990
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	21 999	33 990
Årets av- og nedskr. pr.31.12	4 399	6 724
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	9 166	6 724
Bokført verdi pr.31.12	12 832	27 265
Anskaffelsesår	2023	2025
Antatt rest levetid (i antall år)	3	5

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	9 736	14 478	15 000	15 000
5901	Gaver ansatte	0	735	0	0
5902	Gaver til styremedlemmer	0	0	1 000	0
6300	Møtekostnader	10 400	4 200	10 000	11 000
6325	Renovasjon Boligselskap	0	5 211	5 000	5 000
6326	Snømåking og salting	90 865	148 943	125 000	125 000
6335	Containerleie/ -tømming	78 913	33 565	40 000	50 000
6336	HMS	15 312	22 750	23 000	10 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	6 057	6 945	15 000	15 000
6360	Renhold og matteleie	405 437	388 548	400 000	431 000
6362	Maskiner og utstyr	0	0	5 000	5 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	7 861	2 893	0	0
6371	Grendahus/miljøkafe	0	0	20 000	20 000
6374	Ventilasjon	114 240	111 593	150 000	150 000
6375	TV og Internett	621 771	571 311	571 970	559 550
6376	Vaktmestertjenester	706 864	701 968	704 000	744 000
6377	Vakthold	20 753	19 151	18 000	21 000
6390	Andre driftskostnader	0	0	10 000	0
6391	Diverse serviceavtaler	131 354	128 038	130 000	140 000
6400	Leie maskiner og utstyr	1 500	0	0	0
6630	Egenandel ved skade	10 500	0	30 000	30 000
6800	Kontorkostnader	6 685	593	20 000	20 000
6845	Kopiering	3 899	0	0	4 000
6860	Kursutgifter	7 700	15 100	30 000	30 000
6940	Porto	0	0	1 000	1 000
7000	Drivstoff	2 966	4 544	4 000	4 000
7020	Vedlikehold bil og traktor	0	8 299	0	0
7060	Bompenger , parkering	960	300	0	1 000
7100	Bilgodtgjørelse oppgavepliktig	3 861	1 337	5 000	5 000
7140	Tjenestereiser	471	420	0	0
7740	Øreavrunding	1	0	0	0
7779	Andre gebyr	2 420	5 618	0	2 000
7782	Kostnader bomiljø	2 041	6 859	15 000	15 000
7790	Andre kostnader	5 785	7 960	0	10 000
Sum driftskostnader		**2 268 350**	**2 211 358**	**2 347 970**	**2 423 550**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6502	Brannvernutstyr	54 506	99 715	100 000	100 000
6503	Annet driftsmateriell	13 060	7 167	12 000	12 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	12 646	100	0	15 000
6510	Verktøy og redskap	1 495	1 632	7 000	7 000
6540	Inventar	0	2 106	5 000	5 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	0	28 738	10 000	10 000
6553	Abonnement og lisenser	2 484	1 966	5 000	3 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**84 191**	**141 424**	**139 000**	**152 000**

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	11 093	257 597	100 000	100 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	5 000	84 241	25 000	25 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	17 344	16 890	50 000	50 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	177 122	107 246	100 000	100 000
6605	Vedlikehold bygninger innvendig	2 491	41 262	300 000	300 000
6607	Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	65 375	0	0	0
6610	Vedlikehold ventilasjon	376 941	411 676	350 000	350 000
6614	Vedlikehold maling	17 500	72 500	50 000	50 000
6615	Vedlikehold låssystemer	50 852	65 168	40 000	40 000
6616	Vedlikehold tak	0	0	20 000	20 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	64 789	129 264	150 000	150 000
Sum vedlikehold		**788 506**	**1 185 845**	**1 185 000**	**1 185 000**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 11 - Rehabilitering

Diverse rehabilteringsprosjekt		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6650	Rehabilitering	0	0	0	50 000 000
9041	Honorar prosjekt og byggeledelse BOB	1 378 274	275 069	0	0
9081	Gebyr kommune,byggesak,konsesj	225 580	0	0	0
9202	Tillegg - fradrag hovedkontrakt	1 928 830	0	0	0
9205	Prisstigning kontrakter	1 540 014	0	0	0
9290	Totalentreprise	39 785 974	0	0	0
9920	Tilskudd	-4 000 000	0	0	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		**40 858 671**	**275 069**	**0**	**50 000 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 12 - Bygninger

	Bygning	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	8 449 762	1 582 561
Anskaffelseskost pr.31.12	8 449 762	1 582 561
Bokført verdi pr.31.12	8 449 762	1 582 561
Anskaffelsesår	1959	2016

Note 13 - Pantstillelser

	2025	2024
Pantstillelser	59 497 484	19 713 535
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	10 032 323	10 032 323

Note 14 - Egenkapital

	Andelskapital	Udekket tap	Sum egenkapital
IB EK	14 400 -	8 158 854 -	8 144 454
Årets resultat	-	37 700 471 -	37 700 472
UB EK	14 400 -	45 859 325 -	45 844 925

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 15 - Langsiktig gjeld

Husbanken		
Renter 31.12.25: 4,08%, løpetid 26 år		
Opprinnelig 2003	12 350 000	
Nedbetalt tidligere	9 868 562	
Nedbetalt i år	579 931	
Lånesaldo 31.12		1 901 507
Beregnet innfrielsesdato: 29.01.2029		
Husbanken		
Renter 31.12.25: 4,08%, løpetid 26 år		
Opprinnelig 2005	9 795 000	
Nedbetalt tidligere	6 727 277	
Nedbetalt i år	416 636	
Lånesaldo 31.12		2 651 087
Beregnet innfrielsesdato: 24.07.2031		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 5,49%, løpetid 4 år		
Opprinnelig 2021	13 681 756	
Nedbetalt tidligere	769 982	
Nedbetalt i år	12 911 774	
Lånesaldo 31.12		0
innfrielsesdato: 11.06.2025		
Fana Sparebank		
Renter 31.12.25: 4,94%, løpetid 16 år		
Opprinnelig 2025	13 692 290	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
Lånesaldo 31.12		13 692 290
Beregnet innfrielsesdato: 11.01.2041		
Fana Sparebank		
Renter 31.12.25: 4,94%, løpetid 31 år		
Opprinnelig 2025	40 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
Lånesaldo 31.12		40 000 000
Beregnet innfrielsesdato: 11.01.2056		
Sum langsiktig gjeld		**58 244 884**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2025**
Gjeld til kredittinstitusjoner	55 752 982

Dokumentet er elektronisk signert

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Husbanken 13537169-10	84	13 425	1 127 700
	4	13 291	53 164
	4	13 175	52 700
	36	13 002	468 072
	2	12 817	25 634
	2	12 696	25 392
	8	12 549	100 392
	4	12 113	48 452
	100	0	0
Lån Husbanken 13537169-30	84	18 717	1 572 228
	4	18 531	74 124
	4	18 369	73 476
	36	18 128	652 608
	2	17 869	35 738
	2	17 701	35 402
	8	17 497	139 976
	4	16 889	67 556
	10	0	0
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217523983-1	178	0	0
Lån Fana Sparebank 3411.88.90363	84	96 670	8 120 280
	4	95 707	382 828
	4	94 868	379 472
	1	93 626	93 626
	35	93 625	3 276 875
	2	92 290	184 580
	2	91 420	182 840
	8	90 364	722 912
	4	87 226	348 904
Lån Fana Sparebank 3411.88.90371	84	282 406	23 722 104
	4	279 593	1 118 372
	4	277 143	1 108 572
	35	273 513	9 572 955
	1	273 512	273 512
	2	269 611	539 222
	2	267 070	534 140
	8	263 984	2 111 872
	4	254 819	1 019 276

Dokumentet er elektronisk signert

Note 16 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**1 352 263**	**1 931 104**
Periodens resultat	-37 700 471	1 052 075
Årets avskrivninger	91 087	87 049
Årets investeringer	-33 990	0
Opptak lån	54 000 000	0
Avdrag lån	-14 216 051	-1 717 965
Endring i disponible midler	**2 140 575**	**-578 841**
Disponible midler 31.12.	**3 492 838**	**1 352 263**

Dokumentet er elektronisk signert

12-18 - Årsregn...

Name	Date
Clausen, Per Kåre	**2026-03-27**

Identification

Clausen, Per Kåre

Name	Date
Agasøster, Jørgen	**2026-04-01**

Identification

Agasøster, Jørgen

Name	Date
Ulvestad-Vacas, Carina	**2026-04-07**

Identification

Ulvestad-Vacas, Carina

Name	Date
Bødtker, Eugen Kristian	**2026-03-27**

Identification

Bødtker, Eugen Kristian

Name	Date
Syverstad, Jon Eilert	**2026-04-10**

Identification

Syverstad, Jon Eilert

Signicat

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

4. FORSLAG TIL STYREHONORAR 2025

Det er ikke kommet noe forslag på styrehonorar for siste styreperiode.

For forrige styreperiode ble styrehonorar vedtatt med kr.330.000,- hvorav kr.120.000,- går til ekstern styreleder.
Det er det samme beløpet som ble vedtatt på generalforsamlingen i 2024.

5. VALG

5.1 VALG AV 3 STYREMEDLEMMER OG 2 VARAMEDLEMMER 2026

Følgende står på valg:

Styremedlem: Carina Ulvestad-Vacas
Styremedlem: Eugen Bødtker
Styremedlem: Jon Eilert Syverstad
Varamedlem: Torbjørn Bruvold
Varamedlem: Steffen Sellevold

Følgende står ikke på valg:

Styreleder: Per K. Clausen
Styremedlem: Jørgen Agasøster

Innspill fra valgkomiteen mars 2026 revidert 10 april, se vedlegg.

5.2 VALG AV VALGKOMITE FOR PERIODEN 2026 – 2027

Styret ber om andelshavere som ønsker å ta en jobb i valgkomite melder seg på generalforsamlingen. Det trengs 2-3 personer frem til generalforsamlingen i 2027.

Til Styret i Landås Borettslag

Innspill fra valgkomiteen mars 2026 – revidert 11.04.2026

Valgkomiteen har vært i kontakt med alle styremedlemmer og varamedlemmer som er på valg, og vi har gjennomført samtaler med øvrige beboere som har meldt interesse for styreverv.

Vi opplevde gjennom dette arbeidet at borettslaget nå er i en fase preget av engasjement, med mange nye beboere og et pågående rehabiliteringsprosjekt. Noe vi synes er hyggelig og vi antar det vil bidra til å styrke den positive utviklingen ytterligere.

På bakgrunn av dette anbefaler valgkomiteen en styresammensetning som ivaretar **kontinuitet** og **fornyelse**. Det har meldt seg flere nye kandidater med god motivasjon og relevant kompetanse, noe som vil kunne bidra til friske perspektiver og være positivt for borettslaget fremover. Samtidig mener vi det er viktig å ta vare på erfaringen som finnes blant de sittende styremedlemmene som ønsker gjenvalg, særlig med tanke på den omfattende rehabiliteringen som pågår.

Nedenfor følger en oversikt over kandidater:

Navn	**Adresse**	**Gjenvalg/ Ny kandidat**	**Styremedlem/ Varamedlem**
Carina Ulvestad-Vacas	RV 6 (H0301)	Gjenvalg	Styremedlem
Eugen Bødtker	MV 7 (H0102)	Gjenvalg	Styremedlem
Jon Eilert Syverstad	RV 18 (H0401)	Gjenvalg	Styremedlem
Torbjørn Bruvold	RV 22 (H0101)	Gjenvalg	Varamedlem
Phuong Thanh Huynh	RV14 (H302)	Ny kandidat	Styremedlem
Filip Bardsley	RV 4 (H0202)	Ny kandidat	Styremedlem
Lisa K. Gulbrandsøy	RV 10 (H0201)	Ny kandidat	Styremedlem
Maria Harasimczuk	MV 9	Ny kandidat	Styremedlem
João Félix	RV 26 (H0101)	Ny kandidat	Ingen preferanse
Tore Furnes	Ekstern	Ny kandidat	Ingen preferanse

Valgkomiteen takker styret for godt samarbeid gjennom prosessen, og vi kan kontaktes dersom det er behov for ytterligere informasjon eller avklaringer.

Med vennlig hilsen

Ingrid Wathne og Kari Litleskare

6. INNKOMNE SAKER TIL GENERALFORSAMLINGEN 2026

6.1 Sak fra styret vedrørende kostnadsbesparende tiltak i borettslaget

Dette var et punkt styret fikk i oppdrag av generalforsamlingen å se på.
Styret har sett på kostnadene ved vasking av trapper som et kostnadsbesparende tiltak. Vasking av trapper koster kr.20.170,- inkl. mva. pr. mnd. Matteleie utgjør kr.14.034,- inkl. mva. pr. mnd. Utgifter til dette utgjør kr.237,50 pr. andel. pr. mnd.
Styret vil på sikt, når rehabiliteringen er ferdig, se på andre muligheter til kostnadsbesparende tiltak.
Generalforsamlingen får stemme over om at vasking av fellesarealet skal opphøre.

Styret vil på nytt se på kostnadsbesparende tiltak når pågående rehabiliteringen av borettslaget er ferdig.

Forslag til vedtak: Styret ber generalforsamlingen fatte et vedtak i saken.

6.2 Sak fra styret vedrørende kostnadsbesparende tiltak i borettslaget

I forbindelse med reduksjon i utgifter til beboere i borettslaget har styret forhandlet fram ny tv- og internett-avtale. Det ble vektlagt en avtale som er god for alle og at det ikke skulle bli merutgifter til beboere. Avtalen det ble landet på er en lignende vi har i dag, men mer fleksibel. Avtalen koster det samme, men beboere vil kunne prioritere TV eller internett selv. Dagens avtale er 50mbit og 60 poeng. Per dags dato betaler ca. 30% av beboerne for oppgradert internett og 8% for oppgradert TV. Dette vil medføre kostnadsbesparelse for ca. 1/3 av andelseierne.

Dette er de gratis valgfrie opsjonene, det er ikke begrensninger på hvor ofte man kan bytte pakke selv.

Bredbånd (Hastighet)	TV-pakke (Telia Play)
750 Mbit/s	Uten TV
500 Mbit/s	15 poeng
250 Mbit/s	40 poeng
100 Mbit/s	60 poeng
50 Mbit/s	80 poeng

6.3 Tillatelse til bruk av gassgrill på verandaer

Bakgrunn

I dag er det kun elektriske griller som er tillatt på verandaene. Flere beboere har uttrykt ønske om å bruke gassgrill, og det fremmes derfor forslag om å åpne for dette. Tidligere har hovedargumentene mot gassgrill vært bekymring for lukt og antatt økt brannfare.

Vurdering

Gassgriller er i dag et vanlig og trygt alternativ når de brukes i tråd med gjeldende sikkerhetsregler. Moderne gassgriller er konstruert for trygg bruk i tettbebygde områder, og det finnes tydelige forskrifter for håndtering, tilkobling og oppbevaring av gassbeholdere.
Brannvesenet anser normalt gassgrill som et trygt alternativ på balkonger, så lenge sikkerhetsrutiner følges.

Når det gjelder lukt, gir gassgrill ikke mer matos enn elektriske griller. Mange vil oppleve at gassgrill faktisk gir jevnere varme og bedre kontroll, noe som reduserer risikoen for svidd fett og røyk. Lukt vil derfor i praksis være tilsvarende eller mindre enn ved bruk av elgrill.

Forslag til vedtak

Borettslaget åpner for bruk av gassgrill på verandaene.
Forutsetningen er at beboere følger gjeldende sikkerhetsregler for oppbevaring og bruk av gass, samt eventuelle retningslinjer fastsatt av styret.

NAVNESEDDEL

Skriv leilighetsinnehaverens navn, adresse og leilighetsnummer på denne navneseddelen.
VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER.

NAVN: _____

ADRESSE: _____

BOLIGNUMMER: _____

På generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle/samboer møte, men bare med en stemmerett per andel.

Dersom du ikke kan møte på generalforsamlingen kan du, i henhold til lov om borettslag § 58 siste ledd Jfr. § 4 siste ledd, møte ved fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten bes du vennligst å bruke fullmakten nedenfor.

Leveres ved inngangen

FULLMAKT

NAVN: _____

Overnevnte har fullmakt etter borettslovens § 7-3 til å stemme for meg på generalforsamlingen i **Landås borettslag** den 29. april 2026

NAVN: _____

ADRESSE: _____

BOLIG NR.: _____

SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Landås borettslag

Sted: Grendahuset

Dato: 29. april 2026 kl.18.00

Møtet ble åpnet av: Per K. Clausen

Til stede fra styret: Per K. Clausen

Jon Eilert Syverstad

Carina Ulvestad-Vacas

Jørgen Agasøster

Eugen Bødtker

Torbjørn Bruvold

Steffen Mjelde Sellevold

Til stede fra BOB: Annike Lindtner

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 45

+ Antall fullmakter: 7

= Antall stemmeberettigede: 52

c) **Valg av møteleder**

Forslag til møteleder: Per K. Clausen

Vedtak: Valgt

d) **Valg av referent/protokollfører**

Forslag til referent: Jon Eilert Syverstad

Vedtak: Valgt

e) **Valg av protokollunderskriver(e)**

Forslag til protokollunderskriver: Christina Jordan og Hanne Naustdal

Vedtak: Valgt

f) **Valg av tellekorps**

Forslag til tellekorps: Mai-Louise Kirstine Bouwman og Jorunn Garnes

Vedtak: Valgt

g) **Godkjenning av dagsorden**

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen

Vedtak: Godkjent

2. Gjennomgang av rapport fra styret

Rapport gjennomgått punkt for punkt.

Vedtak: Godkjent

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025

Rapport gjennomgått punkt for punkt.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Styrehonorar for 2025 settes til kr.330.000,- hvorav kr.120.000,- går til ekstern styreleder.

Vedtak: Godkjent

5. Valg av tre styremedlemmer og to varamedlemmer

Se vedlegg, valgkomiteens innspill:

Styremedlemmer:

Styremedlem:	Carina Ulvestad-Vacas	(gjenvalg for 2 år)
Styremedlem:	Eugen Bødtker	(gjenvalg for 2 år)
Styremedlem:	Jon Eilert Syverstad	(gjenvalg for 2 år)
Styremedlem:	Phuong Thanh Huynh	(ny for 2 år)
Styremedlem:	Filip Bardsley	(trakk sitt kandidatur)
Styremedlem:	Lisa K. Guldbrandsøy	(ny for 2 år)
Styremedlem:	Maria Harasimczuk	(ny for 2 år)
Styremedlem:	Joäo Fèlix	(ny for 2 år)
Styremedlem:	Tore Furnes	(ny for 2 år)

Avstemming styremedlemmer:

Carina Ulvestad-Vacas	39 stemmer
Eugen Bødtker	39 stemmer
Jon Eilert Syverstad	34 stemmer
Phuong Thanh Huynh	10 stemmer
Lisa K. Gulbrandsøy	4 stemmer
Maria Harasimczuk	19 stemmer
Joäo Fèlix	8 stemmer
Tore Furnes	0 stemmer

Vedtak: Eugen ble valgt
Carina ble valgt
Jon Eilert ble valgt

Varamedlemmer:

Varamedlem:	Torbjørn Bruvold	(gjenvalg for 1 år)
Varamedlem:	Joäo Fèlix	(ny for 1 år)
Varamedlem:	Tore Furnes	(ny for 1 år)
Varamedlem:	Maria Harasimczuk	(ny for 1 år)
Varamedlem:	Phuong Thanh Huynh	(ny for 1 år)

Avstemming varemedlemmer:

Torbjørn Bruvold	44 stemmer	(gjenvalgt 1 år)
Joâo Fèlix	9 stemmer	(ny for 1 år)
Tore Furnes	2 stemmer	(ny for 1 år)
Maria Harasimczuk	42 stemmer	(ny for 1 år)
Phuong Thanh Huynh	5 stemmer	(ny for 1 år)

Vedtak: 1. varamedlem: Torbjørn Bruvold
2. varamedlem: Maria Harasimczuk

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Per K. Clausen	2025 - 2027
Styremedlem	Jørgen Agasøster	2025 - 2027
Styremedlem	Carina Ulvestad-Vacas	2026 - 2028
Styremedlem	Eugen Bødtker	2026 - 2028
Styremedlem	Jon Eilert Syverstad	2026 - 2028
1. Varamedlem	Torbjørn Bruvold	2026 - 2027
2. Varamedlem	Maria Harasimczuk	2026 - 2027

5.2 Valg av valgkomite

Følgende personer meldte seg: Lisa K. Gulbrandsøy og Joäo Fèlix

Vedtak: Valgt

6. Innkomne saker til generalforsamlingen

6.1 Sak fra styret vedrørende kostnadsbesparende tiltak i borettslaget

Dette var et punkt styret fikk i oppdrag av generalforsamlingen å se på.
Styret har sett på kostnadene ved vasking av trapper som et kostnadsbesparende tiltak. Vasking av trapper koster kr.20.170,- inkl. mva. pr. mnd. Matteleie utgjør kr.14.034,- inkl. mva. pr. mnd. Utgifter til dette utgjør kr.237,50 pr. andel. pr. mnd.
Styret vil på sikt, når rehabiliteringen er ferdig, se på andre muligheter til kostnadsbesparende tiltak.
Generalforsamlingen får stemme over om at vasking av fellesarealet skal opphøre.

Styret vil på nytt se på kostnadsbesparende tiltak når pågående rehabiliteringen av borettslaget er ferdig.

Vedtak: Godkjent, vasking av fellesareal fortsetter.

6.2 Sak fra styret vedrørende kostnadsbesparende tiltak i borettslaget

I forbindelse med reduksjon i utgifter til beboere i borettslaget har styret forhandlet fram ny tv- og internett-avtale. Det ble vektlagt en avtale som er god for alle og at det ikke skulle bli merutgifter til beboere. Avtalen det ble landet på er en lignende vi har i dag, men mer fleksibel. Avtalen koster det samme, men beboere vil kunne prioritere TV eller internett selv. Dagens avtale er 50mbit og 60 poeng. Per dags dato betaler ca. 30% av beboerne for oppgradert internett og 8% for oppgradert TV. Dette vil medføre kostnadsbesparelse for ca. 1/3 av andelseierne.

Dette er de gratis valgfrie opsjonene, det er ikke begrensninger på hvor ofte man kan bytte pakke selv.

Bredbånd (Hastighet)	TV-pakke (Telia Play)
750 Mbit/s	Uten TV
500 Mbit/s	15 poeng
250 Mbit/s	40 poeng
100 Mbit/s	60 poeng
50 Mbit/s	80 poeng

Sak tatt til orientering.

6.3 Tillatelse til bruk av gassgrill på verandaer

Bakgrunn

I dag er det kun elektriske griller som er tillatt på verandaene. Flere beboere har uttrykt ønske om å bruke gassgrill, og det fremmes derfor forslag om å åpne for dette. Tidligere har hovedargumentene mot gassgrill vært bekymring for lukt og antatt økt brannfare.

Vurdering

Gassgriller er i dag et vanlig og trygt alternativ når de brukes i tråd med gjeldende sikkerhetsregler. Moderne gassgriller er konstruert for trygg bruk i tettbebygde områder, og det finnes tydelige forskrifter for håndtering, tilkobling og oppbevaring av gassbeholdere.
Brannvesenet anser normalt gassgrill som et trygt alternativ på balkonger, så lenge sikkerhetsrutiner følges.

Når det gjelder lukt, gir gassgrill ikke mer matos enn elektriske griller. Mange vil oppleve at gassgrill faktisk gir jevnere varme og bedre kontroll, noe som reduserer risikoen for svidd fett og røyk. Lukt vil derfor i praksis være tilsvarende eller mindre enn ved bruk av elgrill.

Forslag til vedtak

Borettslaget åpner for bruk av gassgrill på verandaene.
Forutsetningen er at beboere følger gjeldende sikkerhetsregler for oppbevaring og bruk av gass, samt eventuelle retningslinjer fastsatt av styret.

Vedtak: Godkjent 50 for 1 i mot

Underskrifter:

Møteleder

Per K. Clausen

Referent

Jon Eilert Syverstad

Protokollunderskriver

Christina Jordan

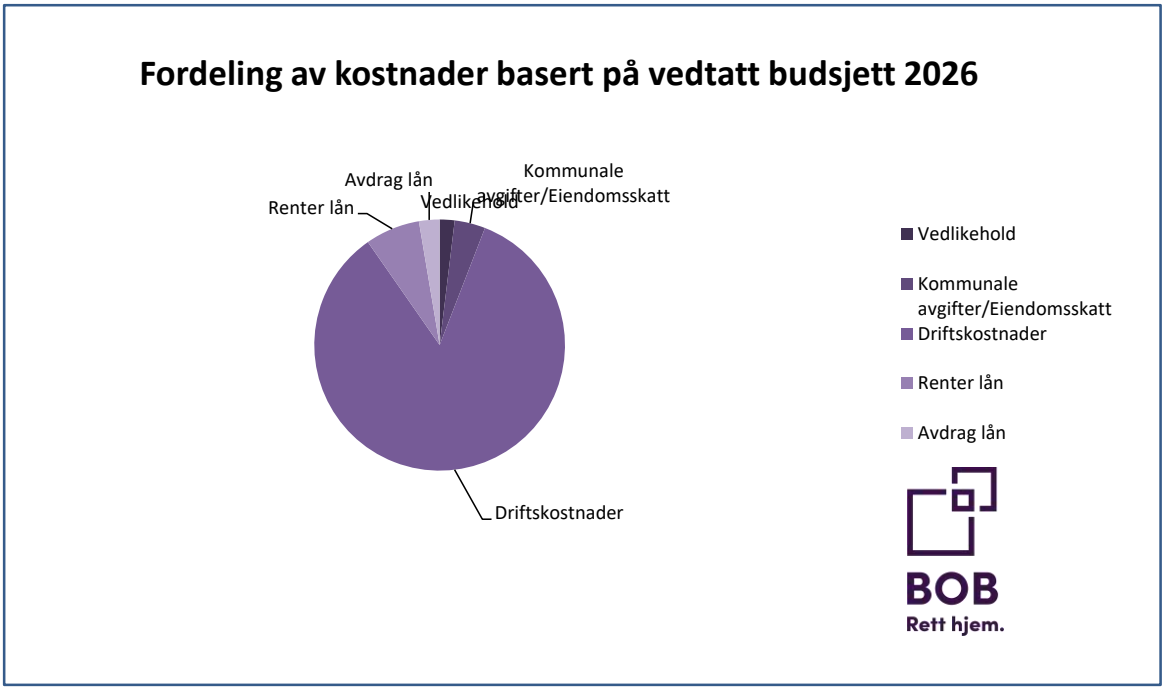
Protokollunderskriver

Hanne Naustdal

Boligselskapets navn	**18**	**LANDÅS BORETTSLAG (0018)**
Budsjett år	**2026**	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	1 235 000	9 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	2 552 000	18 %
Driftskostnader	54 229 080	376 %
Renter lån	4 528 900	31 %
Avdrag lån	1 705 500	12 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	-49 825 710	-345 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	14 424 770	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntektekter.
Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).
Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.
Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til. Låneopptak kr 50 000 000



BOB BBL
desember 2025

Jnr.264-268/56
FOA/JR

Ingeniör Rolf L.Larsen,
H e r.

Ad.Sandevelen nr.10x,blokk A,B,C,D,E.Ventilasjonsanlegg.

Deres byggeanmeldelse av 30/1.56 har vært forelagt bygningsinspektøren og helserådet.

Bygningsinspektøren hadde intet å bemerke.

Helserådet uttaler:

"Helserådet finner under tvil å kunne anbefale ventilasjonsanlegget godkjent. Følgende vilkår må oppfylles:

1. Matboder må få direkte friskluftstilførsel.
2. Der må være avtrekkskanal for luft fra entre.
3. Avtrekksvifte må plasseres i overskap i kjøkken.
4. Avtrekksviftene må kunne reguleres med minst 2 hastigheter. Ved laveste hastighet må viften være praktisk talt lydløs.
5. Viften må ikke slåes av, men være i gang hele døgnet.
6. Det må oppnevnes en som er ansvarlig for at alle vifter til enhver tid er i orden.
7. Det må utarbeides en detaljtegning av regnskjerm foran vifteutblåsingsåpning. Åpningen skal ha fullt tverrsnitt og luften skal blåses på skrå oppad ut fra veggen.
8. Radiatorene foran friskluftventilene må få meget god klaring fra veggen. Luften fra friskluftventilene skal strømme inn i rommet med retning oppover".

I henhold hertil approberes anmeldelsen.

Bestemmelser i bygningslov og forskrifter må følges.

I henhold til gjeldende bestemmelser må materialkontorets tillatelse foreligge før arbeidet settes i gang.

Bygningsinspektøren må likeledes varsles.

Bergen den 25. mars 1956

F. Chr.Mohn
kst.

jnr.1751-1755/55
FCM/JR

Bergens Bolig-og Byggelag,
H e r.

Ad. Rugdeveien nr.10x.Blokk ~~A,B,C~~,D,~~E~~.

Etter å ha mottatt den i skriv av 21/1.56 forlangte deklarasjon og Deres skriv av 30.f.m. vedr. de i samme skriv nevnte approbasjonsvilkår,approberes herved byggeanmeldelsen på de av byggningsrådet under 16/1.56 stilte vilkår, med de endringer som følger av de i Deres nevnte skriv gitte opplysninger.

Rådets vedtak har slik ordlyd:

"Bygningsrådet godkjenner byggeanmeldelsen på vilkår av:

1. At bygningen får brannsikker innredning etter bglvs. § 93.
2. At fyrrommet utføres etter bgfsk.kap.29 § 1 og således har
   a. vindu til det fri
   b. nödutgang
   c. utadslående,selvlukkende branndör 30.
3. At der innsendes særskilt anmeldelse vedr.
   a. fyringsanlegg.
   b. forstötningsmur.
4. At der anbringes selvlukkende branndörer 30,
   a. mellom trapperom og kjellerinnredning
   b. i kjeller i brannmur mellom de enkelte bygninger.
5. At eventuelle åpninger i brannvegg på loft mellom de enkelte bygninger forsynes med selvlukkende branndör 60.
6. At söppelnedkast innredes etter bgfsk.kap.31 og således får selvlukkende branndör 30.
7. At brannveggen mellom de enkelte bygninger föres oppunder sutaket og forsynes med brannherdig kledning på undersiden på begge sider av brannveggen til en avstand av 1 meter.
8. At det ikke blir beboelse på loft.
9. At tilfluktsrommet om mulig blir lagt i midtre bygning.
10. At bgfsk.kap.5 om varme-og lydisolasjon og ventilasjonsreglene av 12/7.43 følges. Således må

a. entreer få avtrekk over tak.
b. soverom og törkerom få friskluftventiler.
c. alle matboder få direkte frisklufttilförsel og om mulig ligge til yttervegg.

11. At der avgis tinglyst erklæring vedr.
a. fellesbrannvegger.
b. fellesledninger.
c. samtidig maling.

12. At taket tekkes med röde panner.

13. At vilkårene i situasjonskart av 16/9.55 følges."

Bestemmelser i bygningslov og forskrifter må følges.

I henhold til gjeldende bestemmelser må materialkontorets tillatelse foreligge før arbeidet settes i gang.

Bygningsinspektören må likeledes varsles.

Bergen den 7. mai 1956

F. Chr. Mohn
kst.

JN/RM.

Bergens Bolig- og Byggelag,
H e r.

Vedr. Rugdeveien 10 x. - Blokk C-D-E.

Ved inspeksjon har en i rubr. blokker konstatert følgende mangler som må rettes snarest:

1. Branndører mangler selvlukkere.
2. I blokk C. er D.3. dør anvendt som hoveddør. i tilfluktsrom (skal være D.16).
3. Endel mangler forøvrig ved tilfluktsromsdørene.
4. Klager over fuktighet og muggdannelse ved yttervegger, særlig i forbindelse med sørgavler i blokk D. og E.
5. Bom puss på ytre kjellervegg i sørgavl i blokk D.

Bergen den 23. januar 1959.

Bygningsinspektøren
Søndre Distrikt

HS/RM.

Bergens Bolig- og Byggelag,
H e r.

Ad. Rugdeveien 10 x. blokk D. ~~og E~~.

I forbindelse med ferdigbesiktigelse av rubr. nybygg er feiervesenet fremkommet med følgende bemerkninger:

Vedr. blokk D.

"På loftene går trebord opp langs ½ steins piper, og i kjellerne må alle feielukene flyttes opp fra golvet, så det er anledning å få et sotspann under. I nr. 14 og 18 er 1 feieluke plasert i koksbingen. Nordre pipe i nr. 10 mangler fast bunn."

Vedr. blokk E.

"På loftet i nr. 22, nordre pipe, går trebord opp langs ½ steins pipe, og mangler jernplate på vegg og golv. Nr. 24 mangler jernplate på samme sted. På loftene i nr. 26, 28 må jernplatene på veggene skiftes ut med større. 6 feieluker i kjellerne må flyttes opp minst 60 cm. fra golvet."

Ovennevnte forhold må brimges i orden snarest.

Bergen den 4. oktober 1958.

Bygningsinspektøren
Søndre Distrikt

JN/RM.

Bergen Bolig- og Byggelag,
H e r.

Vedr. Rugdeveien 10 x. Blokk D. ~~o.s.v.~~.

Fra helserådet har en mottatt følgende rapport:

"Ventilasjonen i bygget er basert på at hver leilighet ventileres for seg. Der er felles avtrekkskanal med vifte for kjøkken og innenforliggende w.c. og bad. Avtrekkskanalene går ikke over tak, men munner ut på veggem utenfor kjøkkenet.

Ved byggeanmeldelsens behandling ble stillet krav om forskriftsmessig ventilasjon sak nr. 474/55. Ved fornyet behandling sak nr. 79/56 gikk helserådet med på denne form for ventilasjon, på visse betingelser som imidlertid ikke er oppfylt. Avtrekksviften har kun en hastighet og ved denne hastighet bråker den slik at den virker meget sjenerende, ikke kun for leilighetens beboere, men den virker også irriterende hos naboene. Følgen er at viften brukes i ringere grad og for det meste slåes av.

Følgene herav er at såvel kjøkken som innenforliggende bad og w.c. blir dårlig ventilert.

Det viser seg at folk er flyttet inn i flere leiligheter for 1/2 år siden. Viften er i flere tilfelle installert for kort tid siden.

Leilighetene er fuktige. På stuen var det tydelig kondens på innersiden av ytterste dobbelt-vindu.

Tørkerommene er utilstrekkelig ventilert. Det må sørges for direkte friskluftsinntak og tilstrekkelig avtrekk til fri luft."

I henhold til ovenstående finner en å måtte påby at ventilasjonen utbedres på en måte som kan godtas av helserådet.

Ennvidere må en, særlig med henblikk på den store fuktighetsgrad, nedlegge bestemt forbud mot innflytting i de øvrige blokker som tilhører dette boligselskap før en har funnet fram til en tilfredsstillende løsning av ventilasjonsproblemene.

Bergen den 6. oktober 1958.

Johs. Nysæther.
(sign.)

Vedtekter

for Landås borettslag org nr 950 608 153, tilknyttet
Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 7. desember 1956, korrigert på generalforsamling 30. juni 1988, 10. mars 2005, 17. mars 2011 og den 23.03.2015 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Landås borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget 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) Andre juridiske personer har ikke rett til å eie andeler i laget.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel 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 andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget 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.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. 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 andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen
Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.
Boder kan ikke benyttes til innretninger som krever fremføring av vann/avløp uten etter søknad. Vaskemaskiner og tørketromler skal ikke monteres i bod.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget 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) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren 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 andelseiere og øvrige beboere.

(4) En andelseier 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.

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren 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 andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier 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, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v. som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.
Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jf også 2-4.

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

(8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

(9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets 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. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget 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 andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 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. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 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) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. 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.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 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.
Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 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 borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Dugnadsarbeid og parkering

12- 1 Dugnadsarbeid
Med dugnadsarbeid forståes her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
b. Vedlikehold av de samme anlegg.
c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jf brl § 8-8.

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

12 - 2 Parkering

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig.

Revisjon 2018-03-13

Husordensreglement

1 Bomiljø
Alle som bor i Landås Borettslag skal bidra til å opprettholde et godt bomiljø og plikter å følge de husordensregler som her er gitt.

2 Låsing av gatedører
Gatedører skal til en hver tid være låst.

3 Støy
Boring eller banking skal ikke forekomme mellom kl. 21:00 og kl. 07:00. Søndag og helligdager skal det ikke bores eller bankes.

4 Fellesrom
Fellesrom i blokkene må ikke benyttes til annet formål enn det de er bestemt for. Barnevogner og sykler må ikke plasseres slik at de sperrer inngangspartiet, eller trappeoppgangene. Slike gjenstander plasseres i sykkelbod. Det samme gjelder for kjelker, akebrett, ski og lignende.

5 Boss
Alle beboere bør kildesortere plast, papir og restavfall. Alt avfall skal pakkes forsvarlig, og plasseres i korrekt avfallsbeholder eller retursekk for plast i bosshuset.
Det skal ikke plasseres mer i avfallsbeholdere enn at lokket går igjen. Bosset skal ikke plasseres utenfor bosshuset.
Gamle komfyrer, vaskemaskiner, kjøleskap og lignende skal ikke plasseres i fellesrom.

6 Tørk av tøy
Tørk av tøy kan foregå på balkong, men skal henge så lavt at det ikke er synlig fra veien. All banking av matter, løpere og lignende fra balkong eller vinduer i blokkene må ikke forekomme. Det samme gjelder risting av sengetøy.

7 Generelt renhold
Trappevask blir utført av et rengjøringsbyrå. Beboere har ansvar for å måke og salte ved behov. Salt finnes ved bosshusene.
Alle har plikt til å sørge for at avløp på balkong holdes rent og åpent, slik at lekkasjer og skader kan unngås. Ved rengjøring av balkonger må det vises hensyn så en ikke griser til for naboene i etasjene under.

8 Bruk av borettslagets eiendom
Ved bruk av borettslagets eiendom, som for eksempel ved vask eller reparasjon av kjøretøy, må en rydde opp etter seg.

9 Parkering
ALL PARKERING, vasking eller reparasjoner av biler på borettslagets eiendom er forbudt. Se borettslagets parkeringsreglement.

10 Bestemmelser om dyrehold
Hundehold i borettslaget er tillatt når styret har gitt skriftlig samtykke. Det er båndtvang på lagets eiendom, og med dette menes fysisk bånd. Lufting av hund må ikke skje på lagets grøntareal, lekeplasser eller i nærheten av disse.
Dersom hunden etterlater seg ekskrementer på lagets eiendom, er eieren ansvarlig for at disse blir fjernet omgående.
Hunder får ikke være til sjenanse for naboer eller volde disse ulemper eller gi grunnlag for at noen føler seg utrygge. Dette gjelder også for andre husdyr som beboerne måtte anskaffe, for eksempel katter.
Dersom styret finner det nødvendig, etter brudd på disse bestemmelser, kan det forlanges at hunden eller annet husdyr skal fjernes omgående og senest innen den frist styret fastsetter. Når en beboer får ny hund skal der sendes ny søknad til styret.

11 Klager
Alle klager til styret må sendes skriftlig til styret v/styreleder.

12 Forsikringer
Borettslagets forsikring dekker skader på bygninger Borettshaverne må selv sørge for forsikring på innbo og løsøre. Skulle det oppstå skade, skal styret kontaktes umiddelbart.

13 Skadedyr
Dersom du oppdager skadedyr, eksempelvis rotter, mus, maur, veggdyr, etc., ta kontakt med styret umiddelbart.

14 Bygningsmessige endringer i leiligheter
Beboere som ønsker å foreta endringer i sine leiligheter må søke styret om godkjenning, se vedtekter. Dersom endringer foretas uten slik godkjenning er gitt, kan andelseier risikere å måtte sette leiligheten tilbake i sin opprinnelige stand og dekke eventuelle skader forårsaket av endringene. Når det gjelder oppussing av våtrom, skal styre søkes. Videre må en være oppmerksom på de byggetekniske kravene for fuktsperre. En må også være nøye med tetting rundt rørgjennomganger og lignende.

15 Innlåsing
Styret har inngått samarbeid med vaktselskap om innlåsing. Kontakt vaktselskap dersom du trenger innlåsing, se borettslagets hjemmeside. Det må legitimeres adgangsrett til leiligheten før innlåsing skjer.

16 Kontortid for styret
Styret i borettslaget har kontortid hver onsdag fra kl. 19:00 til 20:00. Kontoret ligger i Rugdeveien 24.

17 Dugnad
Alle andelshavere betaler inn via felleskostnadene en månedlig dugnadsavgift, for tiden kr. 60,-. Alt dugnadsarbeid skal avtales på forhånd med dugnadsansvarlig. Alle har rett til å arbeide dugnad.

18 Tillitsvalgte
I blokkene velges en oppgangstillitsvalgt. Dennes oppgaver er:

1. Påse at husordensreglementet blir overholdt.
2. Sørge for at ganglys og utelys er i orden, skifting av lyspærer.
3. Holde kontakt med beboerne i oppgangen satt i gang tiltak som måtte være ønskelig.
4. Oppgangstillitsvalgt oppnevnes, se liste i oppgang.
5. Dersom det oppstår problemer/saker av en slik karakter at oppgangstillitsvalgt ikke alene bør løse, skal styret kontaktes.
6. Styret vil kunne pålegge tillitsvalgte andre oppgaver dersom dette er hensiktsmessig.
7. Tillitsvalgte plikter å stille på årlig introduksjonsmøte

19 Vaskerier
Vaskeriene skal kun brukes mellom kl. 08:00 og 20:00 på hverdager, og kl. 08:00 og 14:00 på lørdager og søndager.

20 Frysebokser
Beboere som plasserer fryseboks i bod må betale strømavgiften. Beboer plikter å melde fryseboksen til styret for registrering. Betaling vil bli lagt på felleskostnadene til beboer.

21 Etablering av strømuttak i boder
Installasjon av strømuttak i boder skal utføres av godkjent fagpersonell, og samsvarserklæring skal fremlegges til styret.

22 Markiser
Kraftig vind kan rive markisen av veggen. Bruk ikke markisen i kraftig vind, og forlat ikke leiligheten med markisen ute. Ved feilbruk må beboer selv dekke reparasjonskostnader.

23 Balkonger
Blomster o.l. skal ikke henges på utsiden av balkongen. Det skal ikke settes opp løse ting på balkongen slik at dette kan ramle utenfor balkongen.

24 Grilling
Det er forbudt å benytte griller som har åpen flamme (gass- og kullgrill) på balkongen. Elektriske griller kan benyttes, men tenk på naboene og ikke sjener med grillos.

25 Endringer i husordensreglementet

Styret har rett til å endre dette husordensreglementet når de finner dette hensiktsmessig.

Dette husordensreglementet er godkjent i styremøte 29.10.1997, med endringer godkjent i styremøte 13.03.18.

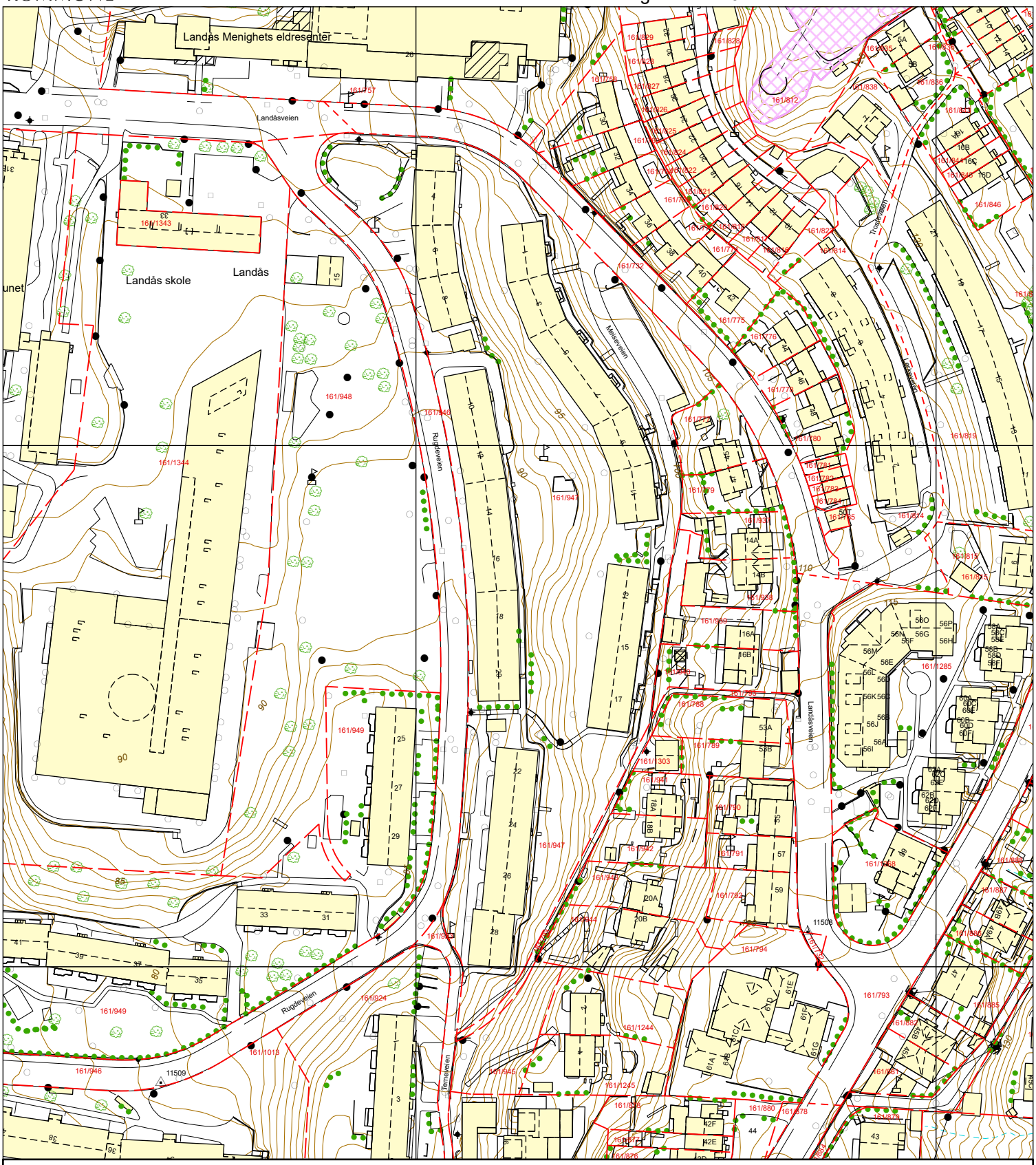
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 500
Dato: 13.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/947/0/0
Adresse: Rugdeveien 10 m.fl.

N



Bygning	Høydekote	Kraftledning	Innmålt tre	Kum
Byggemeldt bygning	Eiendomsgrense	Hekk	Flaggstang	Sluk
Fredet Bygg	Eiendomsgrense - usikker	Gangveg og sti	Mast	Toppunkt
Byggemeldt anlegg	Gjerde	Traktorveg	Hydrant	Fastmerker

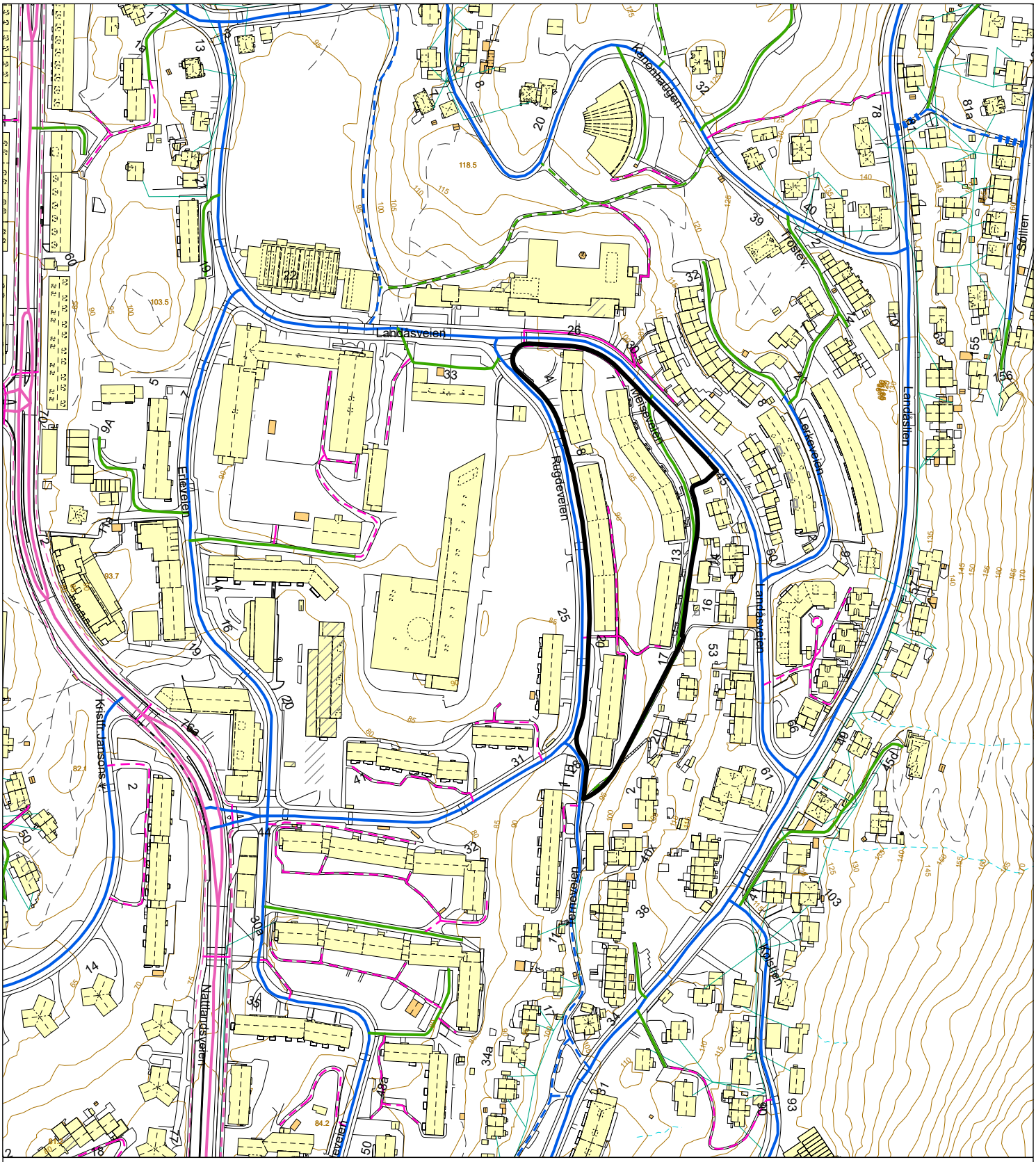
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 13.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/947/0/0
Adresse: Rugdeveien 10 m.fl.

N



Tegnforklaring - Vegtyper

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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 161/947/0/0
Utlistet 13. januar 2026

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, båndleggінger 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
260861896	Grunneiendom	0	Ja	13 350,3 m²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10610000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL, KOLSTIEN/STRIMMELEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.06.1952		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY2	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Landås	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	85,3 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9730000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
9730000	149 - Område unntatt fra rettsvirkning	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
40000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL	4	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
11890000	30	ÅRSTAD. LANDÅSVEIEN 24 OG 38X, TOMT FOR SYKE- OG ALDERSHJEM	3	202412318
16400000	30	ÅRSTAD. GNR 161 BNR 773, 795, 1151, 1152 OG 726, LANDÅS, DEL AV KOLSTIEN, FELT E	3	200007858
11370000	30	ÅRSTAD. KANONHAUGEN, UTVIDELSE	3	-
10610400	30	ÅRSTAD. GNR 161 BNR 787, BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL, LANDÅSVEIEN 52-68	3	190030121

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
161/792	139249429-2	Ombygging	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	03.04.2025	202413765
161/778	139249275-1	Underbygg	Rekkehus	Rammetillatelse	19.12.2025	202513103
161/757	9426671-3	Tilbygg	Annet sykehjem	Rammetillatelse	02.05.2017	201705898

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 13. januar 2026

BERGEN
KOMMUNE

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 er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens 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/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

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 begrensningslinje 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

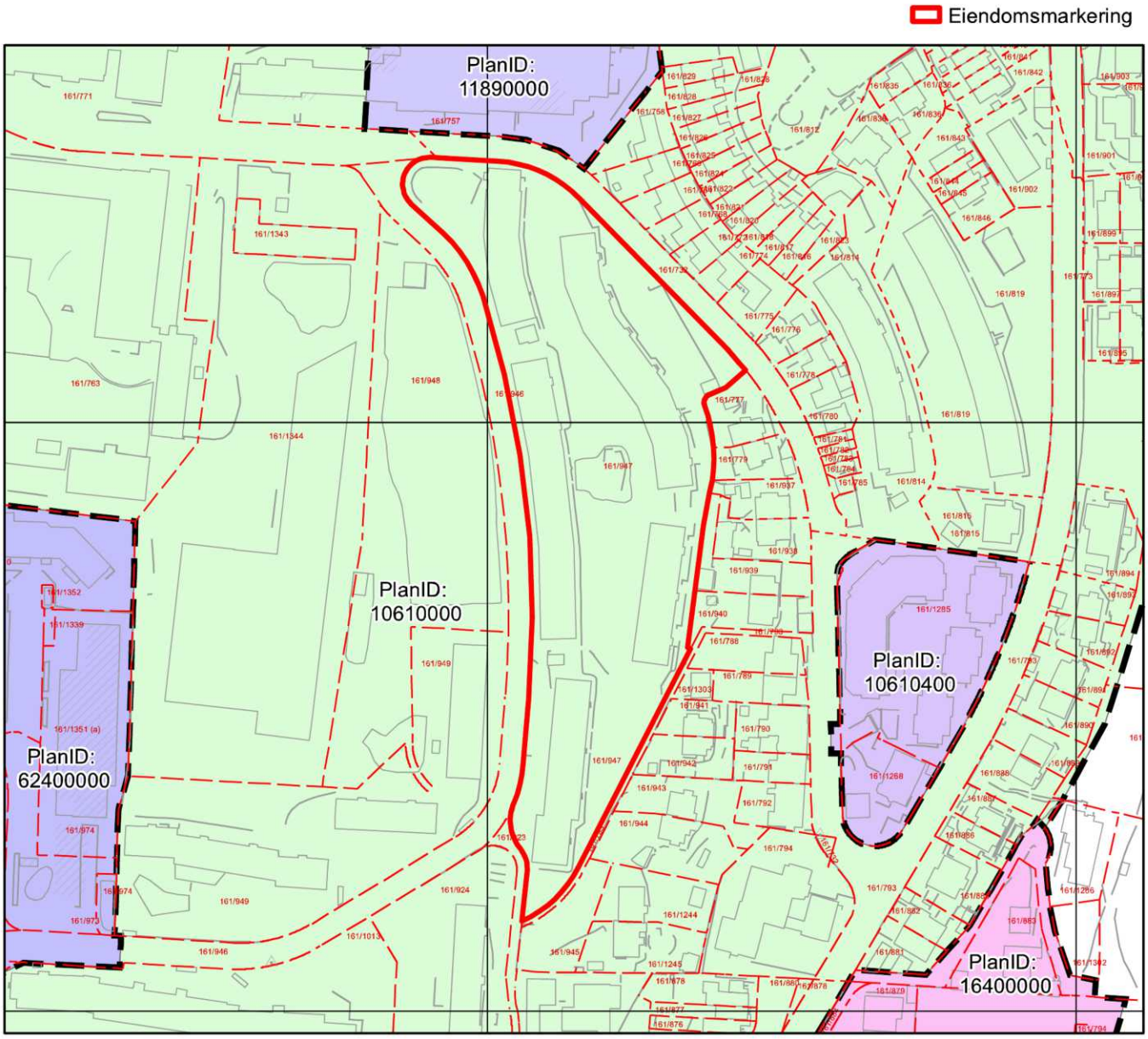
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/947/0/0
Dato: 13.01.2026 Adresse: Rugdeveien 10 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



BERGEN KOMMUNE

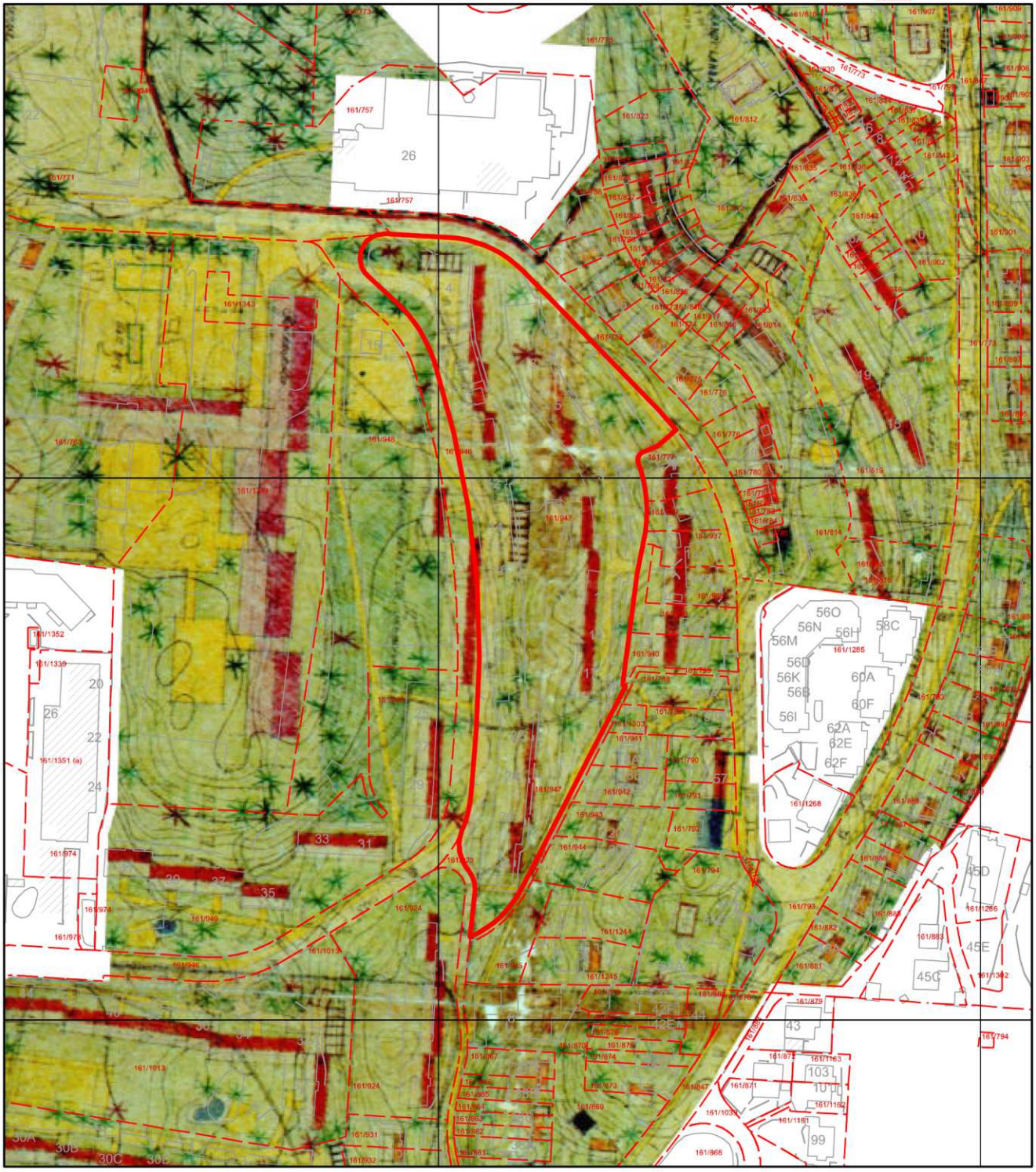
Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 10610000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/947/0/0
Dato: 13.01.2026 Adresse: Rugdeveien 10 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering


161/757
26
161/1343
161/1352
161/1339
161/1351 (a)
161/974
161/1013
161/924
161/931
161/932
161/947
161/948
161/1285
161/1268
161/1244
161/1245
161/1163
161/1182
161/1161
161/868
161/794
161/793
161/882
161/883
161/881
161/1342
161/1286
161/879
161/871
161/1033
161/1031
161/1162
161/1181
161/1163
161/1286
161/1342
161/1244
161/1245
161/1268
161/1285
161/1343
161/1352
161/1339
161/1351 (a)
161/974
161/1013
161/924
161/931
161/932
161/948
161/947

Forslag til reguleringsplan for

BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL

B - 184

X-20/52

Mål 1:1000.

BG. FORM.
0928/52

S.B.J-nr.
0400/1952

Fremlagt i reguleringsrådets møte den 21.9.51

Fremlagt i reguleringsrådets møte den 7.11.51

S.B.J-nr.
1573/1952

- Leiegårdsbebyggelse
- Åpen villamessig bebyggelse
- Garasjer
- Butikker
- Offentlige bygg
- Eksisterende bygg som beholdes
- Eksisterende bygg som skiftes
- Kjøkkenavtaler
- Park, lekeplasser, ubebyggelige arealer.
- Transformatorkiosker.
- Begrensningslinje, opphevet
- Begrensningslinje, nåværend.

} bfr. reg. rådets vedtak av 12/11-51, bilag B 3

Landås hjemmel N. 3

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

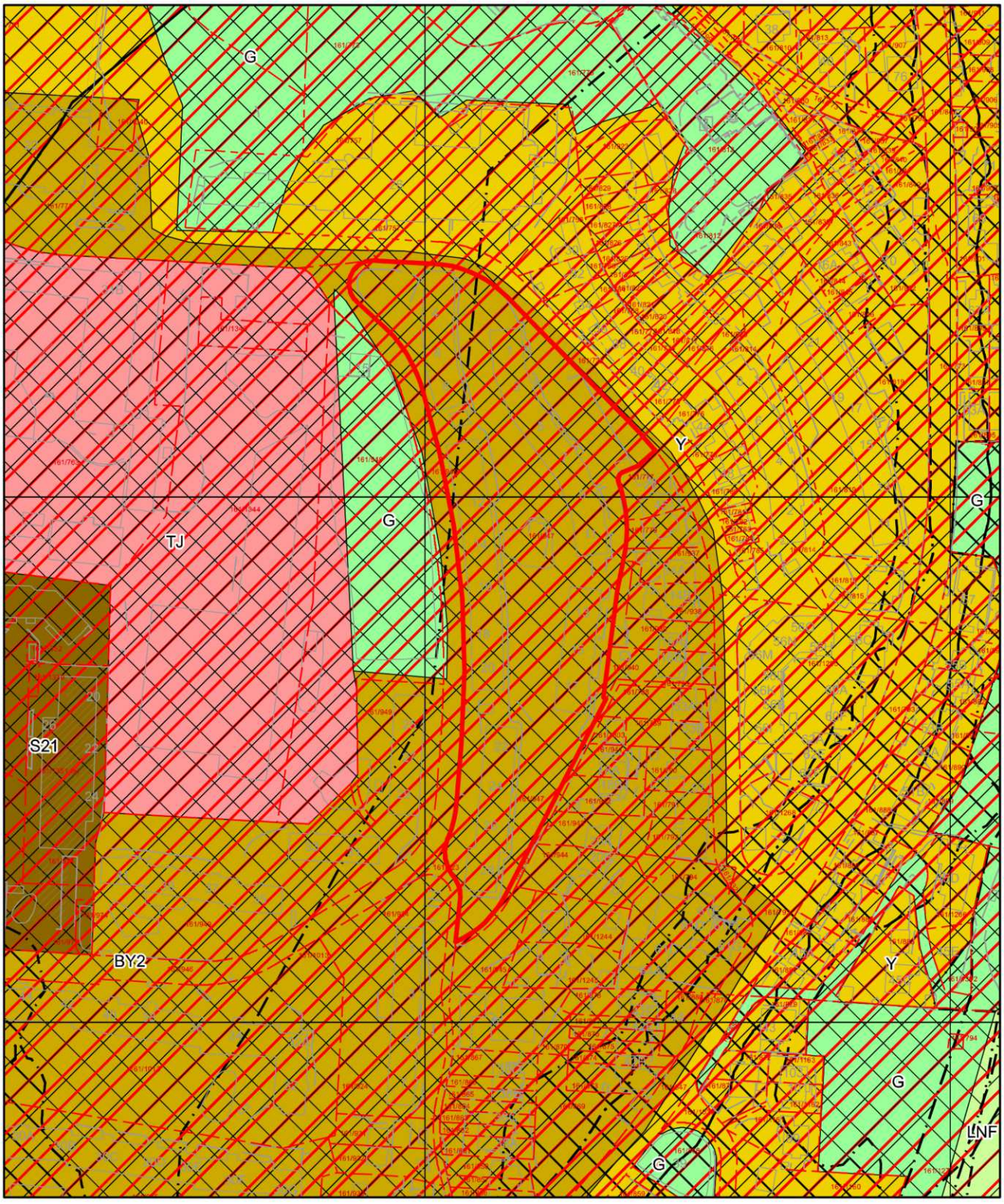
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 13.01.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 161/947/0/0
Adresse: Rugdeveien 10 m.fl.

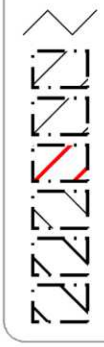
N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn friluftsliv

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Sentrumskjerne

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Tjenesteyting

Grønnstruktur

LNF

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

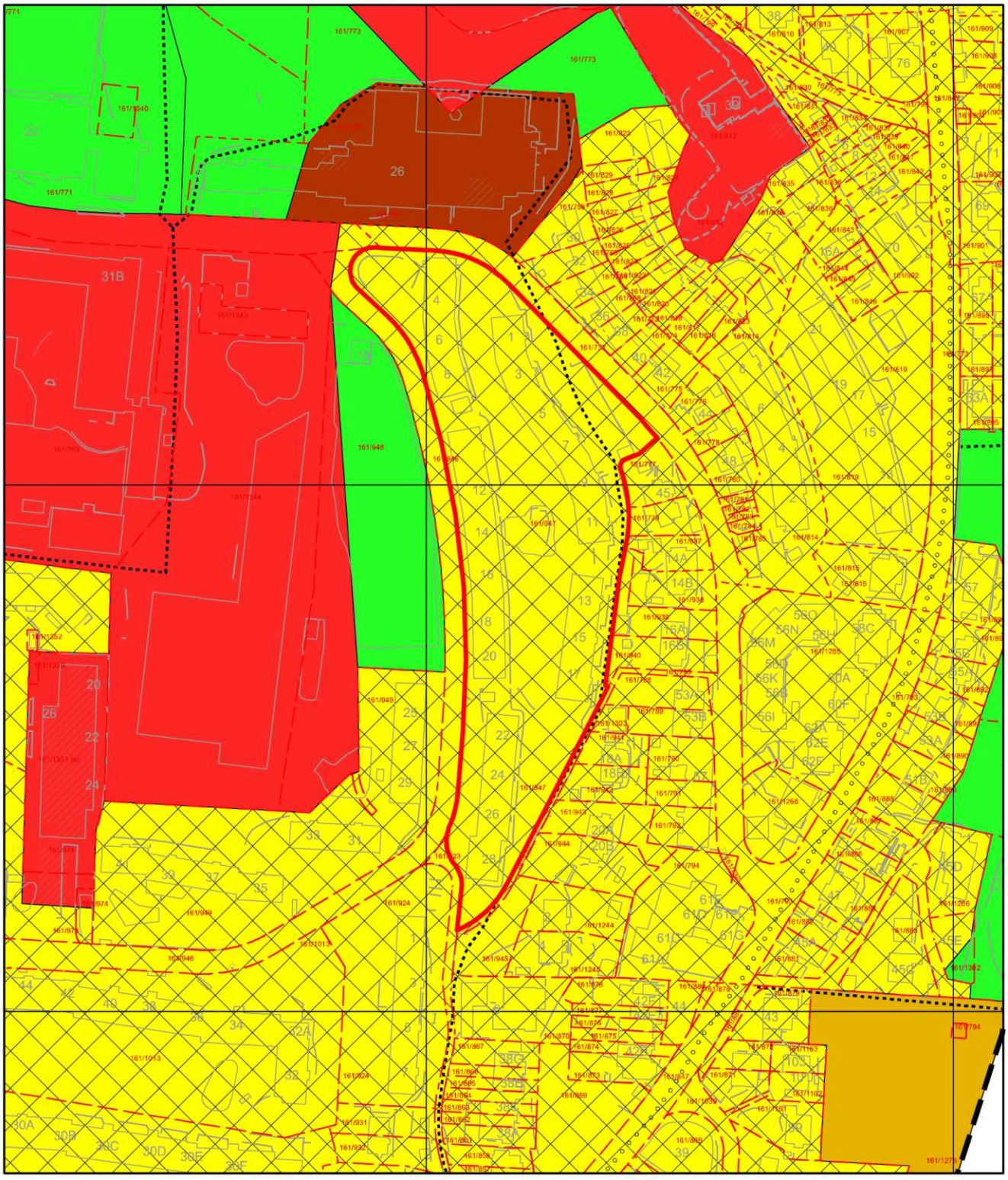
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 13.01.2026

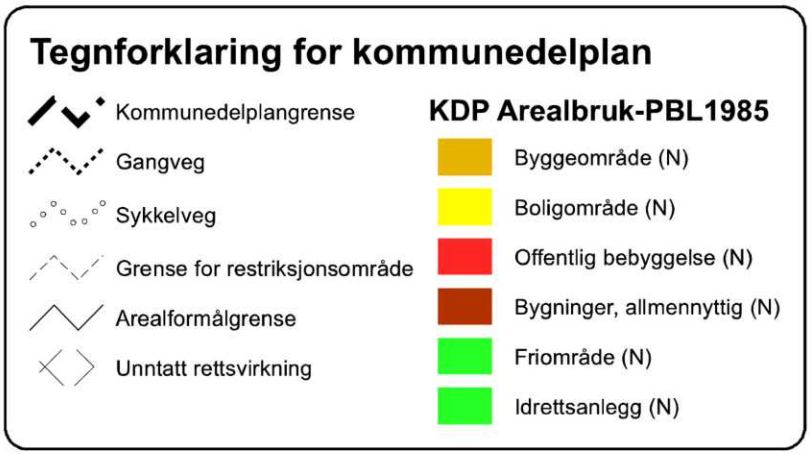
Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 161/947/0/0
Adresse: Rugdeveien 10 m.fl.

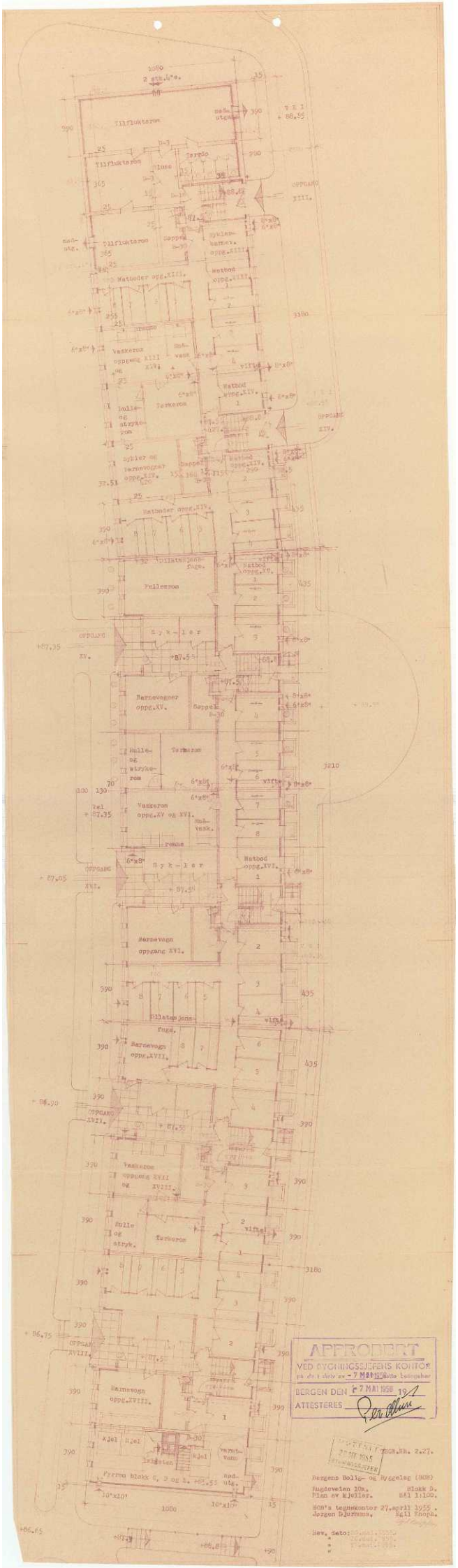
N

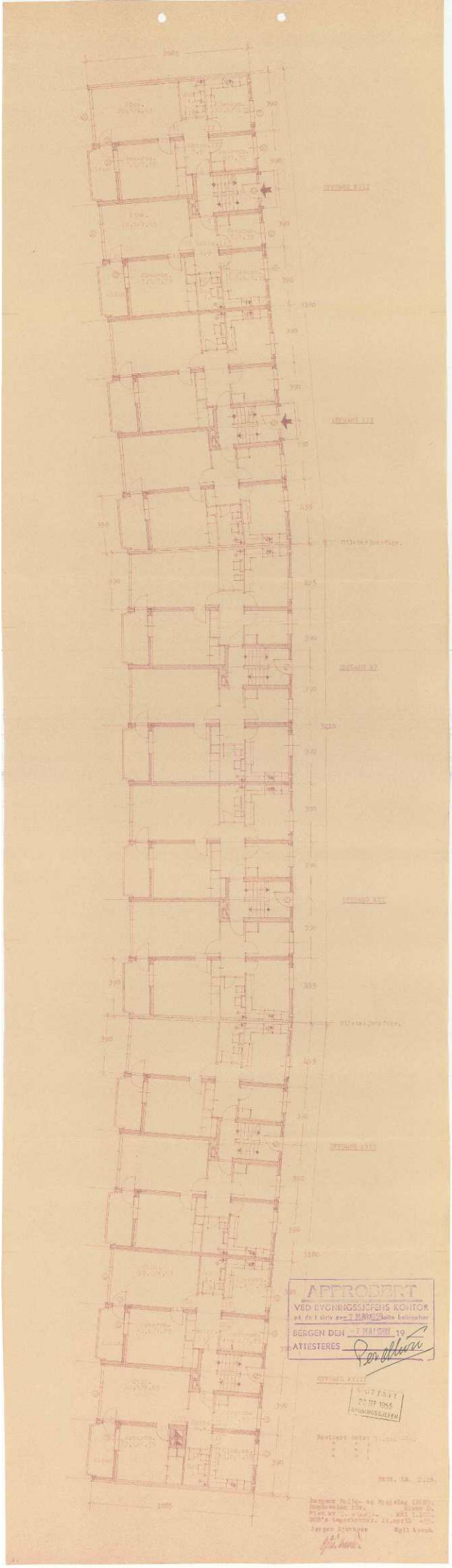
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsmarkering (1)

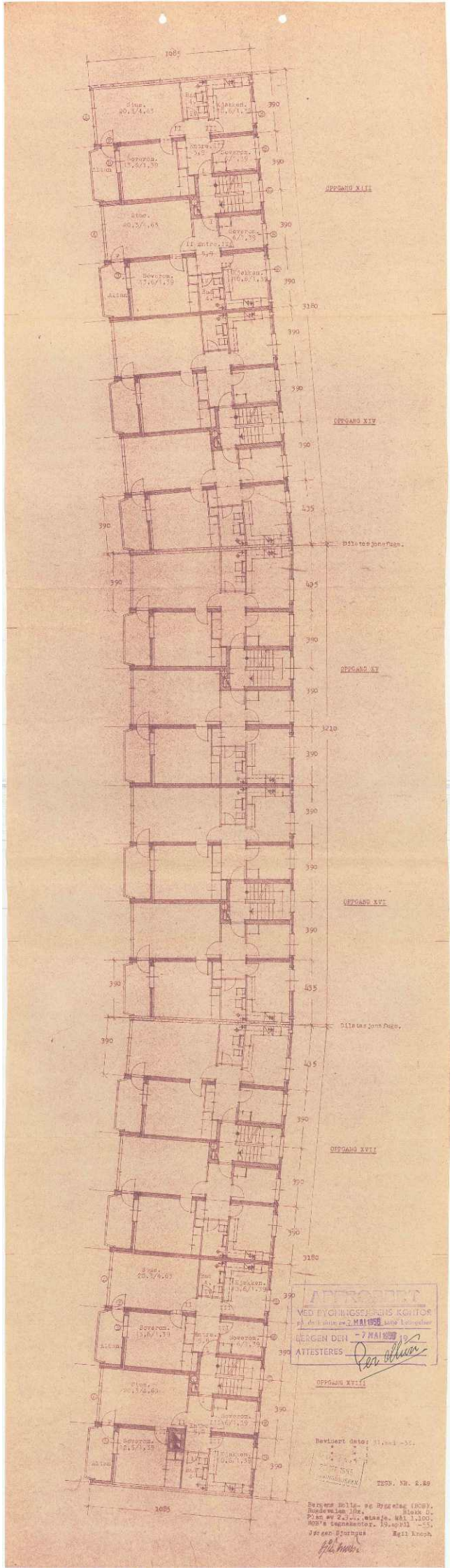



Tegnforklaring for kommunedelplan
Kommunedelplangrense
Gangveg
Sykkelveg
Grense for restriksjonsområde
Arealformålgrense
Unntatt rettsvirkning
KDP Arealbruk-PBL1985
Byggeområde (N)
Boligområde (N)
Offentlig bebyggelse (N)
Bygninger, allmennyttig (N)
Friområde (N)
Idrettsanlegg (N)


Tilfluktsrom
Tilfluktsrom
Terrdo
Tilfluktsrom
Sappel
Tilfluktsrom
Vaskerom oppgang XIII og XIV.
Tørkerom
Bulle- og stryke-rom
Sykler
Barnevogner oppg.XV.
Sappel
Bulle- og stryke-rom
Tørkerom
Vaskerom oppg.XV og XVI.
Sykler
Barnevogn oppgang XVI.
Fellesgjens-fuge.
Barnevogn oppg.XVII.
Vaskerom oppgang XVII og XVIII.
Bulle og stryk.
Tørkerom
Barnevogn oppg.XVIII.
Fyrrom Block C, D og E.
Bergens Bolig- og Byggelag (BOB)
Ungdomveien 10a. Block D.
Plan av kjeller. Mål 1:100.
APPROBERT
VED BYGNINGSTJENESTENS KONTOR
BERGEN DEN 7 MAI 1958 19
ATTESTERES



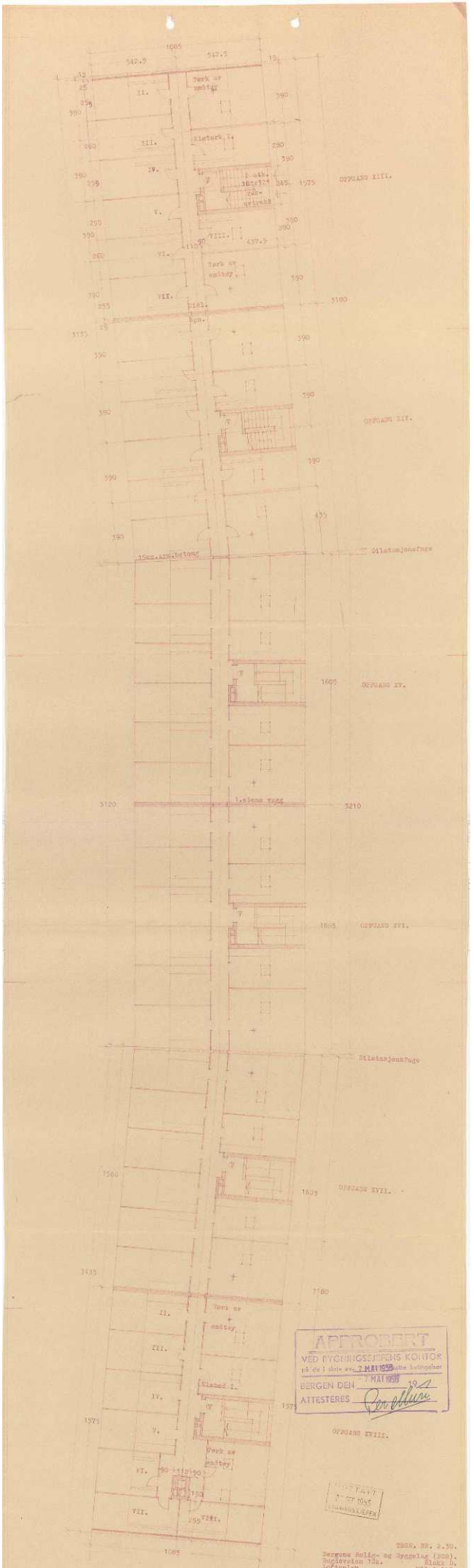
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på dets vegne
BERGEN DEN 7 MARS 1958
ATTESTERES



Revidert dato: 21.mai -58.

TEGN. NR. 2.88

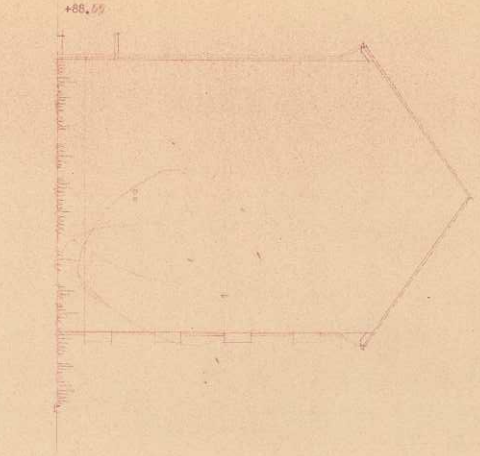
Bergens Bolig- og Byggelag (BOB).
Bundevelen 18c. Blokk C.
Plan av 2.-3.-4.etasje. Mål 1:100.
BOB's tegnekontor. 19.april -57.
Jørgen Storhaug Egil Knoph



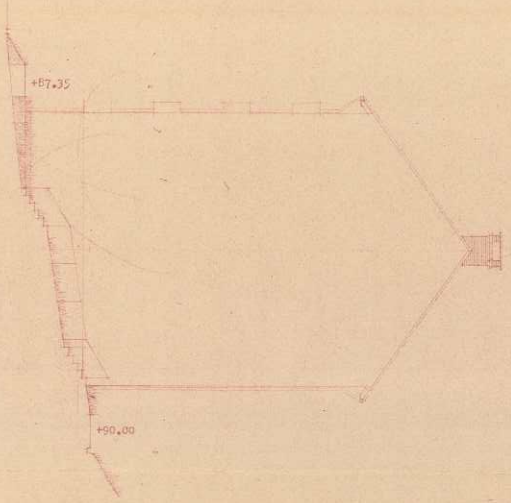
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skrivelse av 7 MAI 1955 nevnte betingelser
BERGEN DEN 7 MAI 1955
ATTESTERES

TEGN. NR. 2.30.
Bergens Bolig- og Byggelag (BOB).
Bustadtrinn 7Br. Blokk D.
Løftuplan. MÅL 1:100.
BOB's tegnekontor. 20. mai 1955.
Jørgen Bjarhuus Egil Knoph.

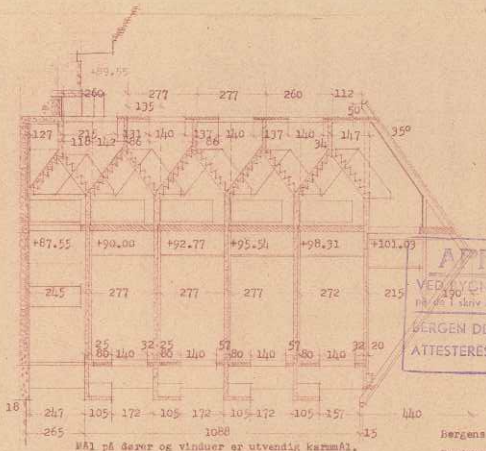
Revidert dato: [illegible]
" "
" "
" "



nord-
gavl.



syd-
gavl.



snitt.

MÅl på dører og vinduer er utvendig karmmål.

ATTESTERT
VERDSETNINGSSJEFENS KONTOR
når de i skriv av: 7 MAI 1958 satte betingelser
BERGEN DEN 7 MAI 1958 19
ATTESTERES

TEGN. NR. 2.33.

Bergens Bolig- og Byggelag (BOB).

Rugdeveien 10x. Blokk D.
Gavler og snitt. MÅl 1:100.
BOB's tegnekontor. 20. mai 1955.

Jørgen Djurhuus Egil Knoph.

Revidert dato: 26. mai. 1955.
" " 31. mai. 1955.
" "
" "

Rugdeveien 18

Nabolaget Landåslien - vurdert av 65 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Landås skole (1-7 kl.) 454 elever, 31 klasser	3 min 0.3 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 466 elever, 42 klasser	13 min 1 km
daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 108 elever, 4 klasser	17 min 1.4 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 129 elever, 8 klasser	16 min 1.3 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	21 min 1.9 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
NTG Brann Stadion	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Landås eldresenter Linje 84	3 min 0.2 km
Sletten Linje 1	15 min 1.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	10 min 4.7 km
Bergen Flesland	20 min

BARNEHAGER

Kidsa Erleveien (1-5 år) 70 barn	7 min 0.6 km
Den Internasjonale bhg - Sollien (... 50 barn	9 min 0.7 km
Sletten barnehage (1-5 år) 43 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Landås	4 min
Kiwi Birkeveien	9 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Sletten Shoppingsenter	14 min
Apotek 1 Nattland	9 min
Sletten Vinmonopol	14 min

SPORT

Rugdeveien 15	2 min
Landåshallen	5 min
Feel24 Landås	5 min
MOVA Landås	13 min

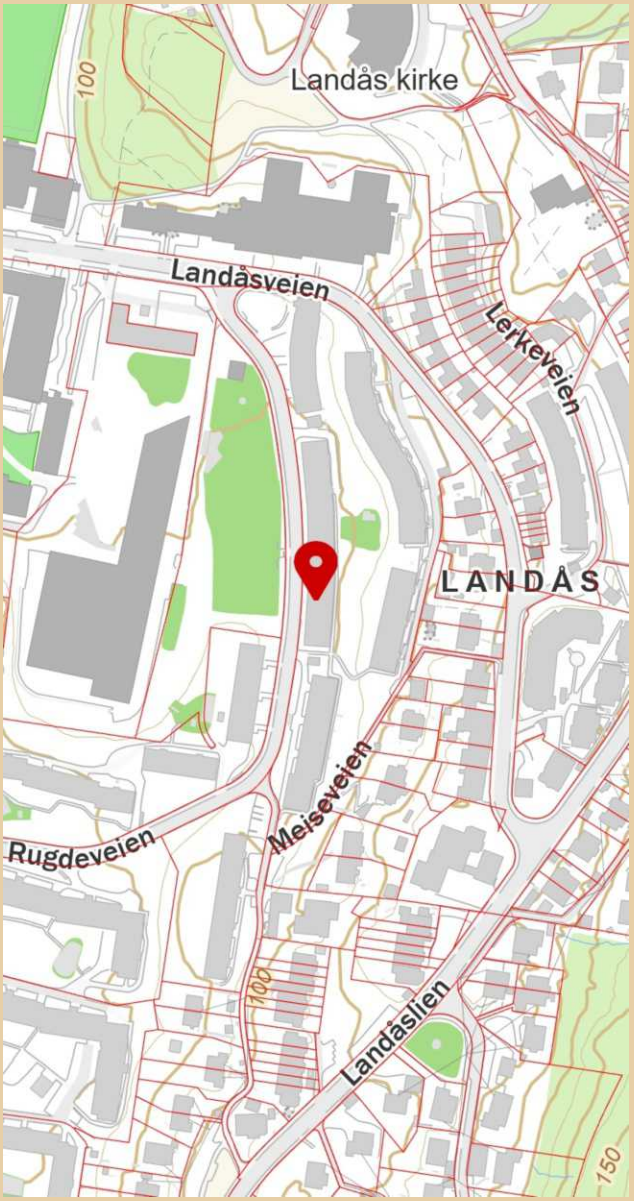
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Rugdeveien 18, 5097 Bergen
Gnr. 161, Bnr. 947, andelsnr. 60 i LANDÅS BORETTSLAG, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
166260008

Meglerforetak: PrivatMegleren Syd

Saksbehandler: Mona Larsen

Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 911 15 304

E-post: mona.larsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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