DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
St. Halvards vei 15B

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

St. Halvards vei 15 B, 5052 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 162, bnr. 1098

Andelsnummer 36

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 29.07.2025 **Rapportdato:** 29.07.2025 **Oppdragsnr.:** 13993-21514 **Referansenummer:** WX9098

Foretak: Takstmann David Bryn AS **Takstingeniør:** David Bryn **Vår ref:**

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.

Takstmann David Bryn AS

Takstingeniør med over 20 års erfaring fra byggebransjen og mer enn 10 år i takstbransjen. Utdannet hos Norsk Takst siden 2015. Driver Takstmann David Bryn AS, med spesialisering i tilstandsrapporter etter gjeldende forskrifter.

Vi er en del av et solid takstfelleskap med flere erfarne og dyktige takstingeniører – noe som gir ekstra trygghet og kapasitet for våre kunder.

Våre tjenester:
•Tilstandsrapport (Norsk Standard 3600)
•Verditakst for bolig og fritidseiendom
•Boligsalgsrapport
•Areal oppmåling etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Vi kombinerer håndverkerbakgrunn med takstfaglig ekspertise og leverer grundige, uavhengige rapporter – for trygghet for både kjøper, selger og megler.

Rapportansvarlig

David Bryn
Uavhengig Takstingeniør
post@bryntakst.no
986 33 348

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.



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.



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.



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

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

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



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1952

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass i trekarmer, aluminiumsbelagt utvendig.
Entrédør i tre mot felles gang.
Terrassedør i tre med isolerglass. Utvendig beslag i aluminium/stål. 2007.
Sørvendt balkong på 7,2 m² oppført i stål/trekonstruksjoner (terrassebord fra sommer 2025). Utgang fra stue.
Rekkverk i stål, måler 0,92 meter høyt.
Tilstandsrapporten angår i hovedsak selve leiligheten, resterende bolig er kun lettere kontrollert.
- Betongkonstruksjon på fundament av faste masser av sprengstein på fjell.
- Yttervegger er utført i pusset murkonstruksjon.
- Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein.
Konstruksjoner er felles ansvar og er ikke nærmere beskrevet/kommentert.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av:
Gulv: laminat. (2021).
Vegger: malte flater.
Himlinger: malte flater, panel, ferdigmalte takplater.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Formpresset innerdører, hvitmalt og profilerte. Åpen løsning fra gang til stueog til kjøkken.
Gulv til tak garderobeskap i entré.

VÅTROM Gå til side

Bad (2,5 m²)
Bad pusset opp i 2021 med nytt gulv og diverse møbler. Ellers er bad pusset opp 2007.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Membran på gulv fra 2021 og eldre dato på vegger (2007).
Sanitærutstyr på bad er: toalett, dusjhjørne m/glassdør og servant med innredning/speilskap/belysning. (2021).
Mekanisk avtrekk. (sensor)
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegg/betong mot våtrom.

KJØKKEN Gå til side

Ikea kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Slette fronter.
Fliser mellom benkeplate og overskap.
Integrert:
- oppvaskmaskin
- stekeovn
- platetopp
- kjøleskap/frys.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av støpejern/plast. Rørfornying er utført av vitek.
Ventilering via ventiler i vinduer. Forøvrig naturlig ventilasjon.
Høiax vvb på 107 liter fra 2021.
Boligen har sikringsskap med automatsikringer. Oppgradert el anlegg og sikringer i 2021.
Vurdering av el. anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes ut ifra standard (NS 3600). På generelt grunnlag anbefales kontroll av el. anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el. anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el. anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. ovenfornevnte forhold.
Utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.
Alle boliger har i dag et forskriftskrav om minst en røykvarsler i hver etasje i boligen. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:
a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC pulver.
b) skum/ vannapparat på minimum 9 liter.
c) skum/ vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på min. 21A.
d) formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm eller,
e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.
Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for bygget er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brannvern.

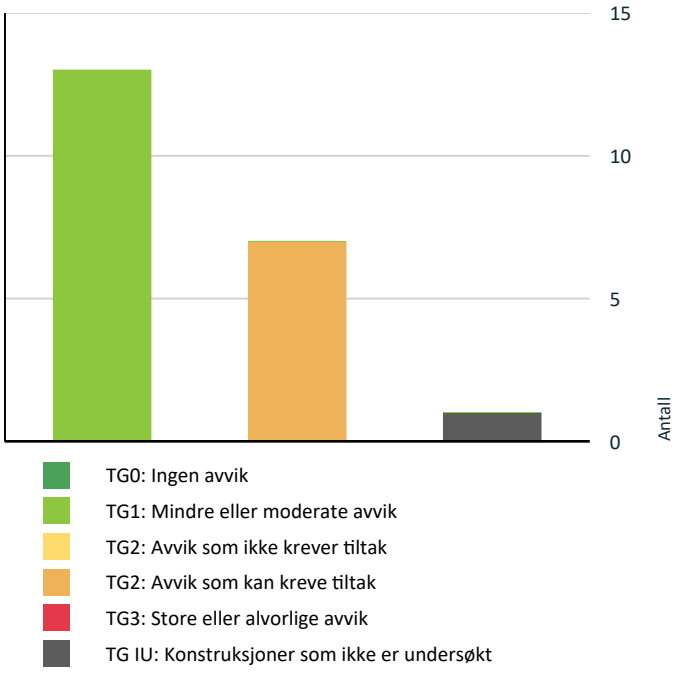
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Loft (3. etg) > Bad (2,5 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Loft (3. etg) > Bad (2,5 m²) > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Loft (3. etg) > Bad (2,5 m²) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Loft (3. etg) > Bad (2,5 m²) > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1952

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass i trekarmer, aluminiumsbelagt utvendig.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Entrédør i tre mot felles gang.
Terrassedør i tre med isolerglass. Utvendig beslag i aluminium/stål. 2007.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvendt balkong på 7,2 m² oppført i stål/trekonstruksjoner (terrassebord fra sommer 2025). Utgang fra stue.
Rekkverk i stål, måler 0,92 meter høyt.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Minimum rekkverkshøyde er i dag 1,0 m.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rekkverkshøyde bør utbedres.

Andre utvendige forhold

Tilstandsrapporten angår i hovedsak selve leiligheten, resterende bolig er kun lettere kontrollert.
- Betongkonstruksjon på fundament av faste masser av sprengstein på fjell.
- Yttervegger er utført i pusset murkonstruksjon.
- Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein.
Konstruksjoner er felles ansvar og er ikke nærmere beskrevet/kommentert.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av:
Gulv: laminat. (2021).
Vegger: malte flater.
Himlinger: malte flater, panel, ferdigmalte takplater.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 1 Innvendige dører

Formpresset innerdører, hvitmalt og profilerte. Åpen løsning fra gang til stueog til kjøkken.

TG 1 Andre innvendige forhold

Gulv til tak garderobeskap i entré.

VÅTROM

LOFT (3. ETG) > BAD (2,5 M²)

Generell

Bad pusset opp i 2021 med nytt gulv og diverse møbler. Ellers er bad pusset opp 2007.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

LOFT (3. ETG) > BAD (2,5 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

LOFT (3. ETG) > BAD (2,5 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

LOFT (3. ETG) > BAD (2,5 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membran på gulv fra 2021 og eldre dato på vegger (2007).

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Dør i dusjsone, dusjdør satt opp (lite dusjhjørne).

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



LOFT (3. ETG) > BAD (2,5 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr på bad er: toalett, dusjhjørne m/glassdør og servant med innredning/speilskap/belysning. (2021).

LOFT (3. ETG) > BAD (2,5 M²)

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. (sensor)

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

LOFT (3. ETG) > BAD (2,5 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegg/betong mot våtrom.

KJØKKEN

LOFT (3. ETG) > KJØKKEN (6,5 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Slette fronter. Fliser mellom benkeplate og overskap.
Integrert:
- oppvaskmaskin
- stekeovn
- platetopp
- kjøleskap/frys.

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

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

LOFT (3. ETG) > KJØKKEN (6,5 M²)

TG 1 Avtrekk

Integrert kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern/plast. Rørfornying er utført av vitek.

TG 1 Ventilasjon

Ventilering via ventiler i vinduer. Forøvrig naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Høiax vvb på 107 liter fra 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

Boligen har sikringsskap med automatsikringer. Oppgradert el anlegg og sikringer i 2021.
Vurdering av el. anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes ut ifra standard (NS 3600). På generelt grunnlag anbefales kontroll av el. anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el. anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el. anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. ovenfornevnte forhold.

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)?
   Ja

TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.
Alle boliger har i dag et forskriftskrav om minst en røykvarsler i hver etasje i boligen. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:
a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC pulver.
b) skum/ vannapparat på minimum 9 liter.
c) skum/ vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på min. 21A.
d) formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm eller,
e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.
Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for bygget er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brannvern.

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

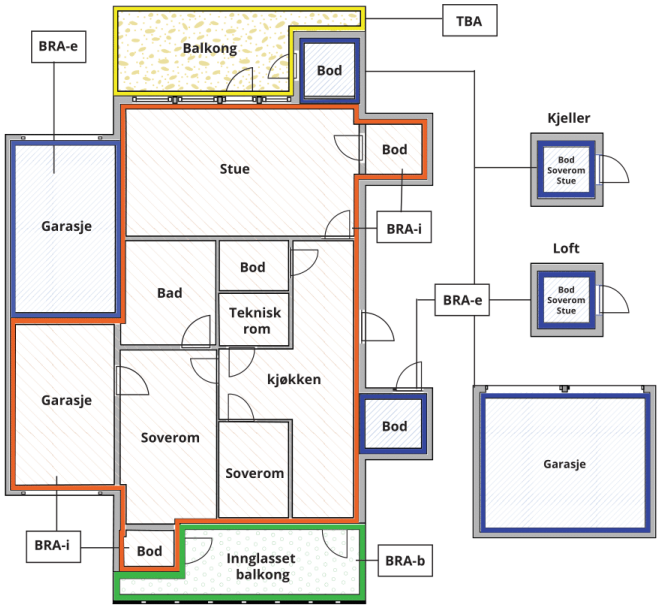
Hva er måleverdig areal?

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 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)**
Loft (3. etg)	49			49	7
Kjeller		8		8	
SUM	**49**	**8**			**7**
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft (3. etg)	Entré (6,2 m²), Bad (2,5 m²), Soverom (11,4 m²), Kjøkken (6,5 m²), Stue (20 m²)		
Kjeller		Bod (3,8 m²), Bod 2 (3,8 m²)	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet med laser og iht. NS-3940.
Takhøyde målt til 2,46 meter i stue.
Romarealene er ca. mål og innervegger kommer itillegg i totalarealet.
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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Pga. vanskelige måleforhold og bygningens oppbygging kan areal fravike og det tas forbehold om dette.

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rømningsvei kun via felles trappegang. Ikke synlig at det er branndør/entrédør. Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, bygget er etter eldre forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter, som bygget ikke vil innfri.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	49	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.7.2025	David Bryn	Takstingeniør
	Andreas Lilletvedt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	162	1098		0	8414.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

St. Halvards vei 15 B

Hjemmelshaver

Bane Nor Eiendom AS, Jernbanepersonalets Borettslag 1

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/JERNBANEPERSONALETS BORETTSLAG 1	864771122			Lilletvedt Andreas

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

36

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet med en sentral og populær beliggenhet i St. Halvards vei. Kort vei til Odontologen og Haukeland sykehus. En kort spasertur tar deg til flotte turmuligheter med bl.a Ulriken. Brann stadion ligger bare noen minutters gang unna. Kort vei også til bybanen.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles tomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Fusjon/Fisjon

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

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.

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.

Forutsetninger

•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 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

Objektet er en del av et sameiet/borettslag og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendige + vindu/dør/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Egenerklæring

St. Halvards vei 15B, 5052 BERGEN

24 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
St. Halvards vei 15B	St. Halvards vei 15B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

01.08.2020

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Jeg flyttet inn januar 2021, da jeg brukte 5 mnd på oppussing av leiligheten. Etter dette har jeg bodd i leiligheten frem til den nå skal selges.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Lilletvedt, Andreas

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2021

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Det ble lagt ny membran på gulv, byttet sluk, nye fliser på gulv, nye baderomsmøbler og klosett. Baderomsviften og dør inn til bad er også byttet. Byttet også lysbryter og styring av varmekabler. Alt arbeid er gjort av murer, men det er ikke papirer på utført arbeid. Elektrisk arbeid er det papirer på.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sletten elektro

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2020

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Fullstendig nytt el-anlegg.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sletten elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2014

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Juni 2014. Pakning på vannrør i veggsjakt ved kjøkken ble byttet etter opplysning fra tidligere eier. 2020. Ny varmtvannstank ble installert av murer, ikke papir på arbeid. Ble også koblet opp ny oppvaskmaskin og vask på bad + kjøkken.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Polygon + Svalland VVS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Borebille i kjeller i forbindelse med ved i bod

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 81997954

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Andreas Lilletvedt	**2026-06-24**

Identification

Andreas Lilletvedt

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

Vedtekter

for Jernbanepersonalets borettslag 1, org nr 864 771 122

vedtatt på generalforsamling den 26.5.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Jernbanepersonalets borettslag 1 er et andelslag (samvirkeforetak) som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett). Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.
(2) Borettslaget er frittstående med forretningsfører ansatt av borettslaget.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 300.
(2) 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) 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.

3. Borett og bruksoverlating

3-1 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.
(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.

3-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Dette gjelder også foreldre som kjøper en leilighet, men lar sine barn bo i leiligheten.
(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.

4. Vedlikehold

4-1 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 og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
(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.
(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
(5) Pga. brannfare og -varsling skal lading av elektrisk utstyr kun foretas i egen leilighet.
(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
(8) 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.

4-2 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 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.

(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, jf borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 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.

5-2 Pålegg om salg
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.

5-3 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.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
(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.

6-2 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.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med opp til 4 varamedlemmer.
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Valget må anordnes slik at to av styremedlemmene er på valg hvert år.
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
(2) 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.

7-3 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.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Dog skal styret bestrebe seg på at ordinær generalforsamling avholdes innen 30. april.
(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.

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Fristen skal være minimum 3 uker.
(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.
(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).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- 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

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder og en av de frammøtte andelseierne. Kopi av protokollen sendes ut til andelseierne.

8-6 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.

8-7 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. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Når det ved valg er flere enn en kandidat til et verv, skal avstemmingen skje skriftlig.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 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.

9-2 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.

9-3 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.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10-2 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.

Innkalling til
Generalforsamling
Jernbanepersonalets Borettslag 1



Innkalling til ordinær generalforsamling for Jernbanepersonalets Borettslag 1

Andelseierne i Jernbanepersonalets Borettslag 1 innkalles herved til ordinær generalforsamling mandag 26.05.2025 kl 18:00.

Generalforsamlingen vil bli holdt i Bergen Frikirke, St. Olavs vei 10, 5052 Bergen.

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøtte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder
- 5.2 Valg av styremedlemmer
- 5.3 Valg av varamedlemmer
- 5.4 Styrets sammensetning etter valget
- 5.5 Valg av valgkomité

6 Saker

- 6.1 Dyrehald
- 6.2 Straum fellesareal
- 6.3 Ordensregler
- 6.4 Ladestasjon
- 6.5 Nye vedtekter
- 6.6 Brannsikkerheit
- 6.7 Oppgradering av fellesareal

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver andelseier har en stemme, og hver person kan bare ha en fullmakt. Dersom flere eier en andel i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

04.04.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer. Styret har fastsatt grunnbeløp pr. medlem/leiar, honorering av befaringer og deltaking på styremøter.

Forslag til vedtak: Fordeling av styrehonorar for årets styre:

Lukas: 42.293,-

Marte: 14.793,-

Julie: 13.469,-

Vegard: 13.800,-

Benedicte: 11.814,-

Victoria: 13.800,-

Totalbeløp for styrehonorar: 109.969,-

Styrets innstilling: GF vedtek foreslått honorering.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen.

Lukas Völker fratrer si rolle som styreleiar

Forslag til vedtak: Espen Dyngeland stiller til valg som styreleiar

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Julie Bergheim Ekrheim, Vegard Strandos og Benedicte Svardal fratrer sine roller som styremedlem

Forslag til vedtak: Til valg som styremedlem stiller:

Eivind Eriksen

Brynjar Astrup

Sondre Nilssen

Styrets innstilling: Vi går attende til 5 medlem i styret inkldert styreleiar. Dvs. vi velger to av desse tre.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Forslag til vedtak: Til valg som varamedlem stiller:

Hege Hammersland

Gloria Stenfelt

Henrik Fylling Ødegård

5.5 Valg av valgkomité

6. Saker

Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle.

6.1 Dyrehald

Vedtektene seier:
Det er generelt ikke tillatt å ha hund eller katt i borettslagets bygg. Det er heller ikke tillatt å sette opp hus for duer, kaniner eller andre husdyr på borettslagets områder. Andelseieren kan likevel ha dyr dersom gode grunner talar for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre andelseiere/beboere.

Forslag til vedtak: Formulering er litt forelda og dett er ein del eigarar som har hund/katt. Styret foreslår ny formulering.

Styrets innstilling: Styret foreslår ny formulering:

6.2 Straum fellesareal

Det har vore gjengs oppfatning at bruk av stikkontakt i fellesareal automatisk blir belasta den enkelte eininga. Befaring med elektrikar har vist at dette ikkje er tilfelle. Målarane i fellesareal må lesast av manuelt og innrapporterast for at einingane skal bli belasta for bruken.

Forslag til vedtak: Dette kan håndterast på fleire måtar:

1. Styret kan lese av målarane manuelt og rapportere inn månadleg/årleg. Dette vil medføre enormt meirarbeid for styret.

2. Vi kan strekke nye kablar i oppgangane, så straumen utomatisk blir belasta einingane. Dette vil bli store kostnadar.

3. Vi fortsetter som før, dvs. alle einingane sjølv velger om dei vil vaske klær i sine eininger eller i vaskekjellar. Denne gongen vil dei kunne foreta eit informert valg, i motsetnad til tidlegare.

Styrets innstilling: Styret anbefaler løysing #3, da #1 vil bli for belastande for styret og #2 for dyrt i det korte løp. Når økonomien er betre,

kan man strekke nye kablar.

6.3 Ordensregler

Ordensreglane er tildels forelda. Vi skal stemme over nye formuleringar.

Forslag til vedtak: Under "Husdyr"

1. "hus for duer, kaniner eller andre husdyr på borettslagets områder" endres til "hus for duer, kaniner eller andre husdyr i fellesområder".

2. "dersom gode grunner taler for det" endres til "etter gjennomgang med styre og naboer" (jfr oppslag FAQ)

Under "Boss og Avfall"

1. "den ene blokken til Jernbanepersonalets borettslag 2" endres til "nr. 15"

Under "Renhold"

1. "og utføres av ndelseierne etter oppsatt liste som er oppslått i oppgangen. Kjellertrappen hører til 1.etg og loftstrappen hører til øverste bebodde etasje." strykes. Vi tilføyer "Andelseiere/ leietakere som forurenser oppgangen utover vanlig bruk (bevegelse i fellesoppgang) skal vaske/rydde etter seg."

Under "Altaner"

1. "Tørking av [...] søn- og helligdager" strykes.

Styrets innstilling: GF vedtek forandringer etter gjennomgang og innspel.

6.4 Ladestasjon

Ladestasjonen i borettslaget begynner å bli vel gammal. Den er treig og det er ikkje mogleg å sikre at uvedkomande ikkje kan koble seg på den. Benedicte har sjekka ut nye ladestasjoner. Ho vil legge fram tilboda vi fekk under GF.

Med dagens ordning går borettslaget ca. 25.000 i overskot frå dei som benyttr seg av borettslagets ladar.

Forslag til vedtak: 1. Beholde dagens ladar. (Evtl. senke månadleg avgift for dei som lader).

2. Installere ny ladar.

Styrets innstilling: Slik det ser ut i dag, vil det bli stadig fleire eigarar som anskaffer elbilar og dermed vil ønske å benytte seg av ladestasjon. Det kan bli kø dersom vi ikkje installerer ny og meir effektiv ladestasjon. Styret anbefaler å installere ny ladestasjon med raskare lading og høve til å tildele ladetilgong kun til dei som er med i ordninga. På den måten kan ikkje uvedkomande koble seg på ladaren.

6.5 Nye vedtekter

Da det no er mogleg å ha både elsykler og elsparkesykler, kan det å lade batteriene utgjere brannfare. Vi ønsker derfor å implementere forbod mot lading i fellesområdene i vedtektene.

Forslag til vedtak: Implementere forbod mot lading av el(sparke)sykler i fellesareal.

6.6 Brannsikkerheit

Vi har fått utarbeida ein rapport i samanheng med befaring i #15. Det viser ein del mangler. Rapporten er tilgjengeleg i portalen. Ein del av manglane vil vere aktuelle i andre oppganger også, noko som fører til at det må bli ein del oppgradering dei neste årene.

Etter befaring med brannkonsulent, er det kome fram at vi må oppgradere visse områder i borettslaget. I den samanheng må vi sjekke at leilighetsdørene er av type B30.

Forslag til vedtak: Der er krav til installasjon av branndører type B30 inn til leilighetene. Dette må vi ut betre innan 2027.

Styret er pliktig til å minne om brannvarsling. Alle eininger må oppgradere til varselsutstyr som er seriekobla. Det har blitt anskaffa ny type brannvarsler, da dei gamle har gått ut på dato. Dermed må også varslarane inne i leilighetene oppgraderast og seriekoblast. Dette må vere på plass snarast mogleg. Vi kan overlate til kvar enkelt å skaffe nye varslarar, eller gå til felles innkjøp.

Det mangler slokkeutstyr i byggene. Vi har innstallert nye brannslokkarar i oppgangene. Dei enkelte einingane må pr. d.d. sjekke eigne brannslokkarar. Vi har fått anbefalt å opprette serviceavtale for slokkarar.

Styrets innstilling: Styret sjekker med eigarane om dørene er godkjent (B30)

Styret skaffer nye brannvarslarar og seriekobler desse før vi deler ut til leilighetene.

Styret lager serviceavtale for brannslokkeapparat.

6.7 Oppgradering av fellesareal

Det har komt forslag til at styret innhenter anbod om maling av fellesarealer.

Forslag til vedtak: Styret kan innhente anbod for maling av fellesareal. Dette er vedteke på tidlegare Generalforsamling, men har blitt utsatt til økonomien er blitt betre.

Vi venter med innhenting av anbod til økonomien har blitt betre.

Styrets innstilling: Økonomien er på veg til å bli betre, men vi har fortsatt underskot og må først dekke byggelånet før vi er i pluss. Å betale malerfirma vil føre til auka lån. Styret ønsker å vente til vi har innfridd lån og er i pluss i regnskap før vi leier inn firma. Vi kan innhente anbod, men dei vil vere langt utdaterte når økonomien er god nok til å lie firma. Vi foreslår å utsette dette til tidlegast neste år.

Dersom enkelte eigarar ønsker å gjere ein innsats for å oppgradere sine oppgang, kan dei henvende seg til styret og få

dekka maling o.l.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Jernbanepersonalets Borettslag 1 mandag 26.05.2025

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun èn fullmakt per person.

Burettslagslova § 7-3. Fullmektig.

(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

Årsberetning 2024 for Jernbanepersonalets Borettslag 1

Virksomhetens art og lokalisering

Jernbanepersonalets Borettslag 1 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.

Selskapet ligger i Bergen kommune

Styrets arbeid

Styret har avholdt 10 møter i 2024.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:

- Fobetring av branntryggleik i #15

- Stabilisering av økonomisk situasjon

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

- Fylt hull rundt husveggene

- Skifta lyspærer i fleire oppganger

- Satt opp "privat område"-skilt i hagen

- Planta 4 plommetrær rundtom på området og busker utafor 21b

- Organiserte dugnad for å oppgradere sykkelkjeller

. Bytta alle koder på dørene, da det er for mange som kjenner til desse.

- Vedlikeholdt og justert dørene.

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

- Hageport ved #17

- Oppgradering av fleire sykkelkjellarar

- Satt opp skilt for parkering

Borettslagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

Befaring rundt husene viser at ygningsmasse i seg er i god stand. Kjellarar og fellesområder hadde hat godt av eit kosmetisk løft, noko som vi skal legge til rette for ila. neste år. Tips og befaring i #15 har vist mangler mtp. branntryggleiken. Dette jobber vi med og skal oppgraderast snarast.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling onsdag 29.05.2024 bestått av:

Styreleder, Lukas Völker
Styremedlem, Benedikte Svardal
Styremedlem, Julie Bergheim Ekrheim
Styremedlem, Vegard Strandos
Styremedlem, Marte Elise Rørstad
Styremedlem, Victoria Vestrheim
Varamedlem, Anniken Sigvathsen
Varamedlem, Henrik Fylling Ødegård
Varamedlem, Eivind Strand Erichsen

Andre tillitsvalgte i perioden: F eks. valgkomité, dugnadsleder etc.

Valgkomite:

Martin Bjelland

Sondre Tryti

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Lukas Völker
Benedikte Svardal
Julie Bergheim Ekrheim
Vegard Strandos

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.05.2025

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		2 274 206	2 057 380	2 135 748	2 613 204
Innkrevde finanskostnader		1 567 464	1 421 340	1 492 836	1 806 000
Andre inntekter	7	21 600	29 600	21 600	21 600
SUM INNTEKTER		**3 863 270**	**3 508 320**	**3 650 184**	**4 440 804**
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	0	0	20 800	20 800
Styrehonorar	8	89 475	89 475	89 475	110 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	12 616	12 616	15 549	15 549
Forretningsførsel		168 894	159 864	168 896	185 785
Andre honorarer		9 000	3 375	9 000	9 000
Revisjon		9 500	9 000	9 500	10 000
Forsikringspremier		174 254	163 529	172 026	209 105
Energikostnader		148 020	144 383	149 767	112 694
Kommunale avgifter		978 488	918 288	938 115	973 100
Andre driftskostnader	9	849 035	797 434	719 784	880 185
Vedlikehold	10	119 137	409 826	115 000	108 845
SUM KOSTNADER		**2 558 419**	**2 707 791**	**2 407 912**	**2 635 063**
DRIFTSRESULTAT		**1 304 851**	**800 529**	**1 242 272**	**1 805 741**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		0	13	0	0
Finanskostnader		1 090 995	912 771	1 116 424	1 018 028
NETTO FINANSPOSTER		**-1 090 995**	**-912 758**	**-1 116 424**	**-1 018 028**
ÅRSRESULTAT	**1, 4**	**213 857**	**-112 229**	**125 848**	**787 713**
Overføringer og disponeringer		**213 857**	**-112 229**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	21 584 022	21 584 022
Sum anleggsmidler		**21 584 022**	**21 584 022**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Andre fordringer		488 862	276 452
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		**488 862**	**276 452**
SUM EIENDELER		**22 072 883**	**21 860 474**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	21 600	21 600
Sum innskutt egenkapital		**21 600**	**21 600**
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	2 817 481	2 603 624
Sum opptjent egenkapital		**2 817 481**	**2 603 624**
Sum egenkapital	**4**	**2 839 081**	**2 625 224**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	17 316 922	17 788 330
Bygglelån, langsiktig gjeld uten pantesikring		1 191 846	0
Borettsinnskudd	6	439 100	439 100
Sum langsiktig gjeld:		**18 947 869**	**18 227 430**
Kortsiktig gjeld:			
Vestbo i mellomregning		0	903 682
Leverandørgjeld		285 934	104 138
Sum kortsiktig gjeld		**285 934**	**1 007 819**
Sum gjeld:		**19 233 803**	**19 235 250**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**22 072 883**	**21 860 474**

Sted:_____, dato:_____

Lukas Völker Styreleder	Victoria Vestrheim Styremedlem	Vegard Strandos Styremedlem
Marte Elise Rørstad Styremedlem	Benedikte Svardal Styremedlem	Julie Bergheim Ekrheim Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000 eks. mva

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	**-731 367**	**-98 018**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	213 857	-112 229
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	720 438	-521 120
B. Årets endring i disponible midler	**934 295**	**-633 349**
C. Disponible midler	**202 928**	**-731 367**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Kortsiktige fordringer	488 862	276 452
Omløpsmidler	**488 862**	**276 452**
Kortsiktig gjeld	**-285 934**	**-1 007 819**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**202 928**	**-731 367**

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Byggmessige anlegg	Byggmessige Anlegg	Montering el-bil lader
Anskaffelseskost pr.01.01 :	21 313 203	226 631	44 188
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	21 313 203	226 631	44 188
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	21 313 203	226 631	44 188
Anskaffelsesår :	1992	2009	2014
Antatt levetid i år :			

Bygningene er ikke avskrevet (avskr.sats null). Selskapet har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført som oppveier verdiforringelse av bygningene.

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2024
1100 Bygningsmessige anlegg	21 584 022
Sum	**21 584 022**

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	21 600	0	21 600
Annen egenkapital	2 603 624	213 857	2 817 481
Sum egenkapital 31.12.	**2 625 224**	**213 857**	**2 839 081**

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken Eiendomskreditt, filial av Stadshypotek AB**
Lånenummer:	**95217465797**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	5.94 %
Beregnet innfridd:	31.03.2044
Opprinnelig lånebeløp:	21 344 721
Lånesaldo 01.01:	17 788 330
Avdrag i perioden:	471 408
Lånesaldo 31.12:	**17 316 922**
Saldo 5 år frem i tid:	14 504 626

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	9	263 709	2 373 381
	59	239 736	14 144 424
	4	199 780	799 120

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

Ved avdragsfrihet viser noten forventet økning ved første avdrag, beregnet i hht. dagens rentenivå.

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
2230 Andre pantelån	17 316 922	17 788 330
2250 Borettsinnskudd	439 100	439 100
Sum	**17 756 022**	**18 227 430**

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3615 Dugnad	21 600	21 600
3685 Diverse inntekter fri	0	8 000
Sum	**21 600**	**29 600**

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	89 475	89 475
5400 Arbeidsgiveravgift	12 616	12 616
Sum	**102 091**	**102 091**

Selskapet har ingen ansatte i regnskapsåret.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5124 Fri dugnadsutbetaling	10 500	6 900
6330 Vaktmestertjenester	5 075	0
6360 Renhold	112 333	102 697
6395 Sommer- og vinterkostnader	174 728	169 475
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	13 321	12 983
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	800	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	0	4 231
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	463 945	432 529
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	3 650	3 480
7720 Generalforsamling	2 000	2 456
7750 Festeavgift/tomteleie	62 684	62 684
Sum	**849 035**	**797 434**

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	56 148	376 971
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	7 095	0
6640 Periodisk vedlikehold	44 076	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	11 818	22 855
6695 Forsikringsskadesaker	0	10 000
Sum	**119 137**	**409 826**

Andre opplysninger

Negative disponible midler er finansiert av byggelån på kr 800 000,- i Vestbo Finans.Søkt om utvidet kreditt januar 2025.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Jernbanepersonalets Borettslag 1

Styreleder	Lukas Völker (sign.)	10.04.2025
Styremedlem	Victoria Vestrheim (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Vegard Strandos (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Marte Elise Rørstad (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Benedikte Svardal (sign.)	10.04.2025
Styremedlem	Julie Bergheim Ekrheim (sign.)	09.04.2025

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Jernbanepersonalets Borettslag I

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jernbanepersonalets Borettslag I som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og forretningsfører) 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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

Penneo Dokumentnøkkel: P8VS1-9O6HF-9YIGN-M2JLC-CAQJV-DWAKV

Shape the future
with confidence

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 den interne kontrollen 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 betydelig tvil 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 tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 6. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: P8VS1-9O6HF-9YIGN-M2JLC-CAQJV-DWAKV

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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."

Nesslin, Truls
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-05-06 21:35:41 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: P8VS1-9O6HF-9YIGN-M2JLC-CAQJV-DWAKV

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.



Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Jernbanepersonalets Borettslag 1 mandag 26.05.2025 kl. 18:00 - Bergen Frikirke, St. Olavs vei 10, 5052 Bergen.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

Status fremmøte 16. Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

Vedtak:

Fra andelseierne møtte:

I tillegg ble det fremlagt 1 fullmakter.

Til sammen 17 stemmeberettigede til stede. 2 fragikk underveis i møtet, derfor 15 stemmer som enstemmig etterhvert.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt som møteleder: Lukas Völker

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som referent: Julie Bergheim Ekrheim

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt: Eva Wolff enstemmig valgt inn på generalforsamlign, Gro Lygre Petersen ble i etterkant utpekt av styret for å fylle krav om å ha to protokollvitner

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Som tellekorps ble følgende valgt: Gro Lygre Petersen og Oda Totland Bongom, Unni Langhelle tok over for Oda Totland Bongom da hun gikk 19:18

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Regnskapet for 2024 ble godkjent, enstemmig, 17 stemmer
Revisors beretning var en ren beretning.
Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer. Styret har fastsatt grunnbeløp pr. medlem/leiar, honorering av befaringer og deltaking på styremøter.

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode til fordeling blant styrets medlemmer, settes til kr: 109 969kr

Godkjenning av godtgjørelse til styret, enstemmig, 17 stemmer for.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen.

Lukas Völker fratrer si rolle som styreleiar

Vedtak:

Som styreleder for 2 år ble Espen Søreide Dyngeland valgt.

Enstemmig, 17 stemmer for

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Julie Bergheim Ekrheim, Vegard Strandos og Benedicte Svardal fratrer sine roller som styremedlem

Vedtak:

Som styremedlem for 2 år ble følgende valgt:

Sondre Tryti Nilsen og Brynjar Skog Astrup blir stemt inn i styret, enstemmig, 17 stemmer

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Vedtak:

Som varamedlemmer for 1 år ble følgende valgt:

Hege Hammersland, Gloria Stenfelt og Henrik Ødegård stemmes alle enstemmig inn som varamedlemmer i styret, 17 stemmer.

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Styreleder:

Espen Søreide Dyngeland

Styremedlemmer:

Victoria Vestrheim

Marte Rørstad

Brynjar Skog Astrup

Sondre Tryti Nilsen

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Espen Søreide Dyngeland styreleder valgt for 2 år i 2025

Brynjar Skog Astrup styremedlem valgt for 2 år i 2025

Sondre Tryti Nilsen styremedlem valgt for 2 år i 2025

Victoria Vestrheim valg for 2 år i 2024

Marte Rørstad valgt for 2 år i 2024

Henrik Fylling Ødegård varamedlem valgt for 1 år i 2025

Gloria Stenfelt varamedlem valgt for 1 år i 2025

Hege Hammersland varamedlem valgt for 1 år i 2025

5.5 Valg av valgkomité

Generalforsamling gir vervet videre til styret, som får mulighet til å peke ut nye i valgkomiteen. Høre med Martin Bjelland som har vært i 1 år, om han stiller så stiller Eva Wolff også.

Vedtak:

Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år:

6. Saker

6.1 Dyrehald

Vedtektene seier:
Det er generelt ikke tillatt å ha hund eller katt i borettslagets bygg. Det er heller ikke tillatt å sette opp hus for duer, kaniner eller andre husdyr på borettslagets områder. Andelseieren kan likevel ha dyr dersom gode grunner talar for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre andelseiere/beboere.

Vedtak:

· Generelt forbud: Husdyr er ikke tillatt uten styrets godkjenning.

· Søknadskrav: Skriftlig søknad med begrunnelse, dyrets type/størrelse og ev. legeerklæring.

· Vurdering: Tillatelse kan gis etter Styrets helhetsvurdering, hvis dyreholdet ikke medfører ulemper.

· Ansvar: Dyreeier må sikre at dyret ikke sjenerer andre, følge båndtvang, rydde opp og dekke ev. skader.
Brudd på regler: Styret kan kreve at dyret fjernes og behandle saken som mislighold

6.2 Straum fellesareal

Det har vore gjengs oppfatning at bruk av stikkontakt i fellesareal automatisk blir belasta den enkelte eininga. Befaring med elektrikar har vist at dette ikkje er tilfelle. Målarane i fellesareal må lesast av manuelt og innrapporterast for at einingane skal bli belasta for bruken.

Vedtak:

3. Vi fortsetter som før, dvs. alle einingane sjølv velger om dei vil vaske klær i sine eininger eller i vaskekjellar. Denne gongen vil dei kunne foreta eit informert valg, i motsetnad til tidlegare.

Enstemmig vedtatt forslag nummer 3., 17 stemmer

6.3 Ordensregler

Ordensreglane er tildels forelda. Vi skal stemme over nye formuleringer.

Vedtak:

Det ble flerstemmig for fornying av formuleringer i ordensreglene:

Under "Husdyr"

1. "hus for duer, kaniner eller andre husdyr på borettslagets områder" endres til "hus for duer, kaniner eller andre husdyr i fellesområder".

2. "dersom gode grunner taler for det" endres til "etter gjennomgang med styre og naboer"

Under "Boss og Avfall"

1. "den ene blokken til Jernbanepersonalets borettslag 2" endres til "nr. 15"

Under "Renhold"

1. "og utføres av andelseierne etter oppsatt liste som er oppslått i oppgangen. Kjellertrappen hører til 1.etg og loftstrappen hører til øverste bebodde etasje." strykes. Vi tilføyer "Andelseiere/ leietakere som forurenser oppgangen utover vanlig bruk (bevegelse i fellesoppgang) skal vaske/rydde etter seg."

Under "Altaner"

1. "Tørking av [...] søn- og helligdager" strykes.

6.4 Ladestasjon

Ladestasjonen i borettslaget begynner å bli vel gammal. Den er treig og det er ikkje mogleg å sikre at uvedkomande ikkje kan koble seg på den. Benedicte har sjekka ut nye ladestasjoner. Ho vil legge fram tilboda vi fekk under GF.

Med dagens ordning går borettslaget ca. 25.000 i overskot frå dei som benyttr seg av borettslagets ladar.

Vedtak:

Enstemmig for å installere nye ladere

6.5 Nye vedtekter

Da det no er mogleg å ha både elsykler og elsparkesykler, kan det å lade batteriene utgjere brannfare. Vi ønsker derfor å implementere forbod mot lading i fellesområdene i vedtektene.

Vedtak:

Implementere forbod mot lading av el(sparke)sykler i fellesareal.

Overtallig for å inkludere forbud i vedtektene, 14 stemmer for, 1 mot og 1 blank

6.6 Brannsikkerheit

Vi har fått utarbeida ein rapport i samanheng med befaring i #15. Det viser ein del mangler. Rapporten er tilgjengeleg i portalen. Ein del av manglane vil vere aktuelle i andre oppganger også, noko som fører til at det må bli ein del oppgradering dei neste årene.

Etter befaring med brannkonsulent, er det kome fram at vi må oppgradere visse områder i borettslaget. I den samanheng må vi sjekke at leilighetsdørene er av type B30.

Vedtak:

Dører: Styret innhenter informasjon om hvilke leilighetsdører som må byttes, herunder hvorvidt dørene er byttet i løpet av de siste ti årene, og om eiere selv har oppgradert døren til godkjent standard (B30). Vedtaket ble enstemmig vedtatt med 15 stemmer for.

Brannvarslere: Styret kjøper inn seriekoblede brannvarslere til alle boenheter. Vedtaket ble vedtatt med 14 stemmer for, 1 blank stemme.

Brannslukningsutstyr: Styret inngår serviceavtale for kontroll og vedlikehold av brannslukningsapparater for å sikre at utstyret er forskriftsmessig og godkjent. Vedtaket ble vedtatt med 14 stemmer for, 1 blank stemme.

6.7 Oppgradering av fellesareal

Det har komt forslag til at styret innhenter anbod om maling av fellesarealer.

Vedtak:

Innvilget vedtak:

Oppgradering av fellesareal: Styret innhenter ikke anbud på nåværende tidspunkt, men avventer til økonomien tilsier at det er realistisk å gjennomføre tiltaket. Vedtaket ble vedtatt med 15 stemmer for.

Protokoll for Jernbanepersonalets Borettslag 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Lukas Völker (sign.)	28.05.2025
Sekretær	Julie Bergheim Ekrheim (sign.)	27.05.2025
Protokollvitne	Gro Lygre Petersen (sign.)	28.05.2025
Protokollvitne	Eva Wolff (sign.)	28.05.2025

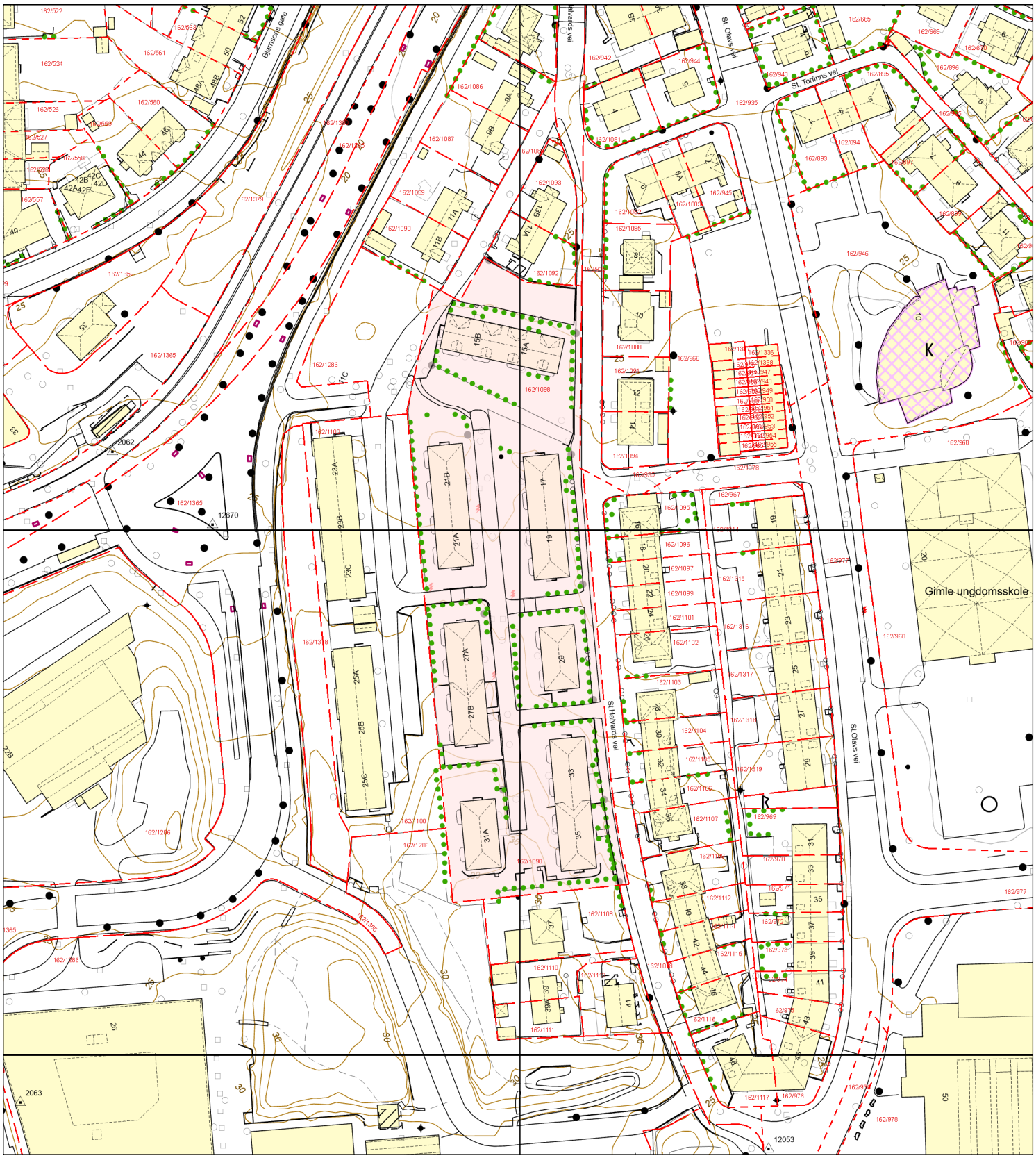
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1500
Dato: 19.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 162/1098/0/0
Adresse: St. Halvards vei 15B, 5052 BERGEN m.fl.

N



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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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 særlig 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 parabolantennene, 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.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende 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 eiers 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, garasjeportåpnerel. 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
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.