JERNBANEBAKKEN 3

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Ferdigattest
Basiskart
Byggetegninger
Meglerbrev fra forretningsfører
Husordensregler
Vedtekter
Årsberetning
Protokollutskrift årsmøte-gf
Protokollutskrift E.O årsmøte-gf
Energiattest
Plankart og planinfo
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Jernbanebakken 3
5015 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 1901
BRA: 29 m^2
BRA-i: 29 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	5	8	0	1

Nikolai Haaland
Haaland Takst & Tilstand AS
nh@haalandtakst.no
92444334
Jernbanebakken 3
5015 Bergen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/26466

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Det ble registrert noe treghet i åpne/lukkemekanisme.
Det registreres malingsavsklling.
Det registreres værslitte overflater utvendig.
På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

TG 2 settes på grunn av alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.
Det bør påregnes utskiftninger av vindu i tiden som kommer, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres stedvis knirk i gulv.
Registrert planhetsavvik på +/- 15mm i stue.

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

TG 2 settes på grunn av alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Elektrisk

Oppsummering

Sikringsskap i gang inneholder:
- Hovedbryter.
- 7 kurser.

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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

TG 2 settes på grunn av det ikke foreligger samsvarserklæring og ikke gjennomført el.kontroll siste 5år.

Anbefalte tiltak

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Ventilasjon

Oppsummering

Naturlig ventilering med avtrekksvifte fra kjøkken og bad.
Leiligheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

TG 2 settes på grunn av type ventilasjon.

Anbefalte tiltak

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.
Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.
Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.
Det måles kun 5mm fall fra dør til sluk.
Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.
Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk, fare for at evt lekkasje vann ledes til døråpning.

Dør er plassert i våtsone.
Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger.
Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.

TG 2 settes på grunn av alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å ta bort gulvskinne eller lage åpning i gulvskinne.
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere
fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Det registreres hull i fliser i dusjsone fra eldre innredning.
Hull er kun tettet med silikon.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.
Fuktskade i servantskap bør utbedres.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
Rommet har svak tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mer tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles varmtvann i bygget.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.1.2025

Rapportdato
24.1.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Kristine Røe Bøe**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Nikolai Haaland**
Firma: **Haaland Takst & Tilstand AS**
Adresse: **Gullstølslien 58, 5153 Bønes**

Telefon: **92444334**
Epost: **nh@haalandtakst.no**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Jernbanebakken 3, 5015 Bergen**

Kommunenr:	4601	Gårdsnr:	166	Bruksnr:	997	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	6	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1901**
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
Yttervegger oppført i murkonstruksjoner med utvendig pusset og malt fasade.
Sperretak tekket med skiferstein.

OVERFLATER:
Gulv: Fliser på bad, ellers laminat i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad, ellers slette malte vegger.
Tak: Malte overflater i tak.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:(kilde: Eier).
2009:
- Overflater ble oppgradert.
- Nytt kjøkken.
- Bad oppgradert.
- Vann og avløpsrør oppgradert.
- El anlegget oppgradert.

OPPVARMING:
Radiator i stue, ellers elektrisk oppvarming med blant annet varmekabler på bad (varmekabler er ikke funksjonstestet).

VENTILASJON:
Naturlig ventilering med avtrekksvifte fra kjøkken og bad.

PARKERING:(Kilde: Eier).
Parkering i gate etter gjelde bestemmelser (soneparkering).

OPPSUMMERING:
OPPSUMERING :Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler.
Boligen opprinnelig er fra 1901 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid.
Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	29	29	0	0	0
Ekstern bod	8	0	8	0	0
Totalt m²	**37**	**29**	**8**	**0**	**0**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	29	29	0	0	0
Totalt m²	**29**	**29**	**0**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	29	27	2	Entré (2,1m2). Gang (3,2m2). Bad (4,1m2). Stue/kjøkken/soverom (16,9m2). Takhøyde i stue målt til 2,48m	Bod (1,4m2).
Totalt m²	**29**	**27**	**2**		

Bygning: Ekstern bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	8	0	8	0	0
Totalt m²	**8**	**0**	**8**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	8	0	8		Bod (8,2m2).
Totalt m²	**8**	**0**	**8**		

Kommentar til arealberegning

Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Entrédør med slett overflate i B-30. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindusglass er datostemplet 1988.	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Det ble registrert noe treghet i åpne/lukkemekanisme.
Det registreres malingsavskling.
Det registreres værslitte overflater utvendig.
På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

TG 2 settes på grunn av alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.
Det bør påregnes utskiftninger av vindu i tiden som kommer, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er antatt et trebjelkelag.	

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

Det registreres stedvis knirk i gulv.
Registrert planhetsavvik på +/- 15mm i stue.

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

TG 2 settes på grunn av alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask.

Integererte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Keramisk platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap.

Kjøkkeninnredningen fremstår i generelt god stand.
Normal bruksslitasje med hensyn til alder.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Fungerte ved enkel test på befaringsdagen.

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Synlige avløpsrør i plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Synlige innvendige avløpsrør er antatt skiftet i forbindelse med oppgradering av bad.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør TG-1

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.
For vurdering av teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er antatt skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Fordelerskap er plassert på bad.
Stoppekran er plassert i fordelerskap.

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.
For vurdering av teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget sitt ansvar.

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Sikringsskap i gang inneholder:
- Hovedbryter.
- 7 kurser.

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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

TG 2 settes på grunn av det ikke foreligger samsvarserklæring og ikke gjennomført el.kontroll siste 5år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Antatt at radiator og vannrør er fra 2009.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-1**

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.
For vurdering av teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**

Det er felles varmtvann i bygget.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

Naturlig ventilering med avtrekksvifte fra kjøkken og bad.
Leiligheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

TG 2 settes på grunn av type ventilasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.
Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.
Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.11 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2009.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.
Det måles kun 5mm fall fra dør til sluk.
Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.
Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk, fare for at evt lekkasje vann ledes til døråpning.

Dør er plassert i våtsone.
Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger.
Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.

TG 2 settes på grunn av alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å ta bort gulvskinne eller lage åpning i gulvskinne.
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere
fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Det registreres hull i fliser i dusjsone fra eldre innredning.
Hull er kun tettet med silikon.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder:
- Benkeskap med servant.
- Dusjdører.
- Vegghengt toalett.
- Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.
Fuktskade i servantskap bør utbedres.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
Rommet har svak tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mer tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang mot bad.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen, i åpnet område.

Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen (Gammel)

Oppdragsnr.
74240564

Selger 1 navn
Kristine Røe Bøe

Gateadresse
Jernbanebakken 3

Poststed	Postnr
Bergen	5015

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 2684855

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 74240564

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mindre sprekk i en flis på veggen over toalettet på badet. Liten lekkasje fra varmtvannskran på badet i vannskapet, men dette ble utbedret av rørlegger samme dag lekkasjen oppstod.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Liten lekkasje fra varmtvannskran på badet i vannskapet, men dette ble utbedret av rørlegger samme dag lekkasjen oppstod.

Arbeid utført av: Rørleggermester Trond Nielsen AS / Rørlegger Sondre Hole Nielsen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Liten lekkasje fra varmtvannskran på badet i vannskapet, men dette ble utbedret av rørlegger samme dag lekkasjen oppstod.

Arbeid utført av: Rørleggermester Trond Nielsen AS / Rørlegger Sondre Hole Nielsen

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært fuktskader i noen få andre leiligheter i borettslaget som følge av vanninntrenging fra taket, dette gjelder slik jeg forstår det leiligheter som er høyere oppe i bygget. Disse skadene forstår jeg er utbedret, men dette problemet gjelder ikke min leilighet.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, men det er altså kun det estetiske i følge fagmann (info fra styret).

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, det har vært observert fukt og rotter i boden/kjeller i borettslaget, men det har vært skadedyrfirma der og vi har satt inn avfukter der. Etter firma har vært inne og avfukter har vært plasser, så har vi ikke opplevd noen utfordringer.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74240564

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Gjort utbedringer på tak i forbindelse med vanninntrenging.
Arbeid utført av	Fana Blikk

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, det har vært rotter i bod, dette skal være ordnet. Se tidligere punkt rundt dette.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74240564

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 74240564

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristine Røe Bøe	6b021cd5e457691b85a96f9 8193a512de964005c	03.02.2025 08:58:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 74240564

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

FERDIGATTEST

Brødrene Stølsnes Byggmesterforretning A/S
Djupedalen 25
5124 ULSET

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200712350/18 GERS	NYBY–5210	17.09.2009

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf pbl § 99 nr 1

Eiendom	:	Gnr 166 Bnr 997
Tiltakets adresse	:	JERNBANEBAKKEN 3
Tiltakets art	:	Hovedombygging/oppdeling/fasadeendring blokk/bygård/terrassehus
Tiltakshaver	:	Jernbanebakken AS

Ferdigattest gis i henhold til anmodning fra ansvarlig søker mottatt 31.08.2009.

I den mottatte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen, at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

Myndighet:
Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200712350.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Trygve Sæle
seksjonsleder

Gerd Soldal
saksbehandler

Kopi: Jernbanebakken AS, Bønesheien 160, 5152 Bønes

BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSAVDELINGEN

SANDE ARNE A/S
V/GUNDERSEN
KOKSTADFLATEN 4
5061 KOKSTAD

Arkiv 5210
Deres brev av 16.01.86 Vår ref. Snr 860153 Bergen, den 27.1.1988

F E R D I G A T T E S T
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass:JERNBANEBAKKEN 3 Eiendom: 1-0166-0997

Byggherre :SANDE ARNE A/S Adr.: KOKSTADFLATEN 4

Ansvarsh. : Adr.:

Arbeidets art: REHABILITERING Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 23.01.86
Byggetillatelse gitt.....: 02.05.86

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Arvid Aasheim
avd.ingeniør

BASISKART

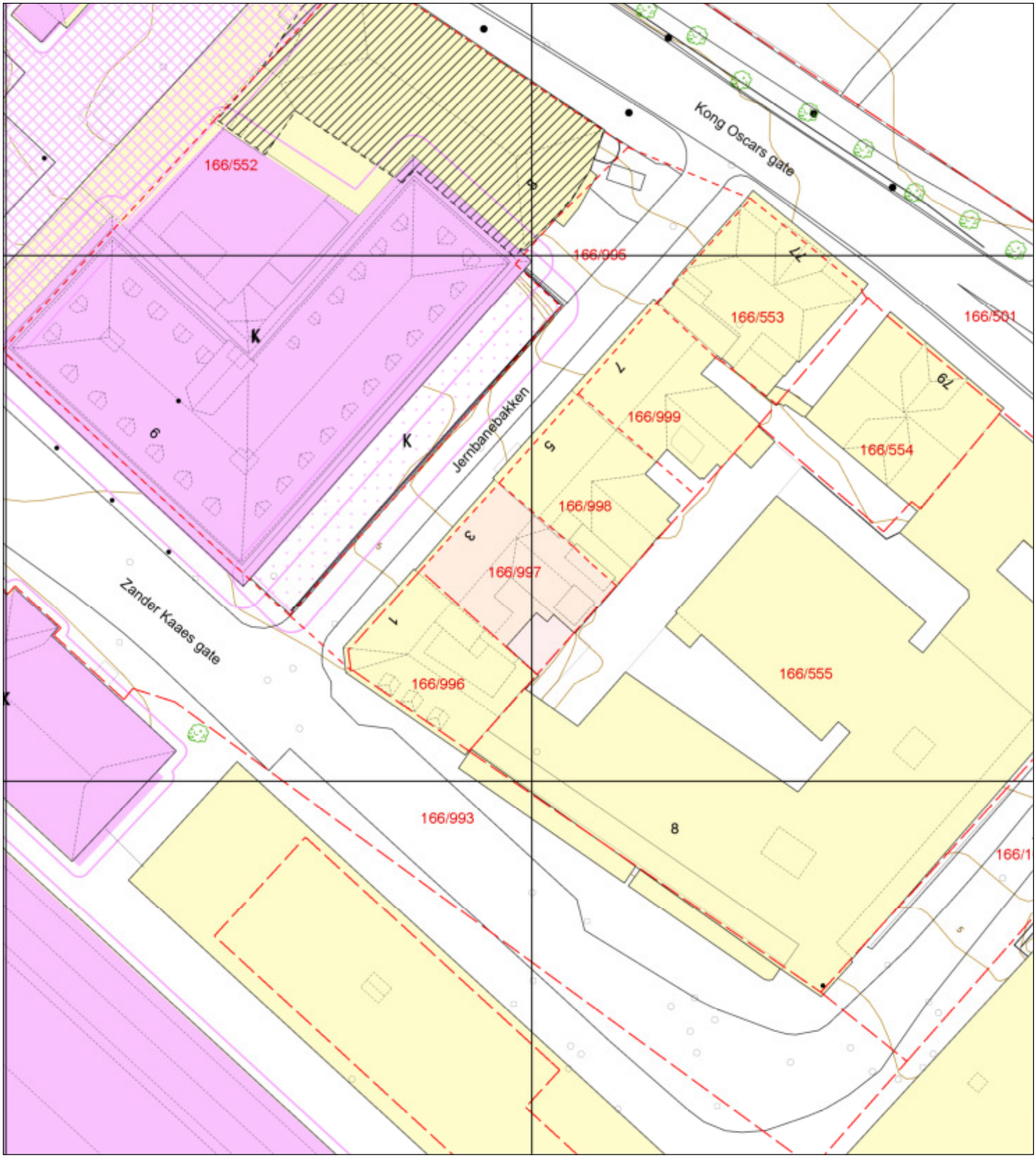
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 16.12.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 166/997/0/0
Adresse: Jernbanebakken 3, 5015 BERGEN m.fl.

N



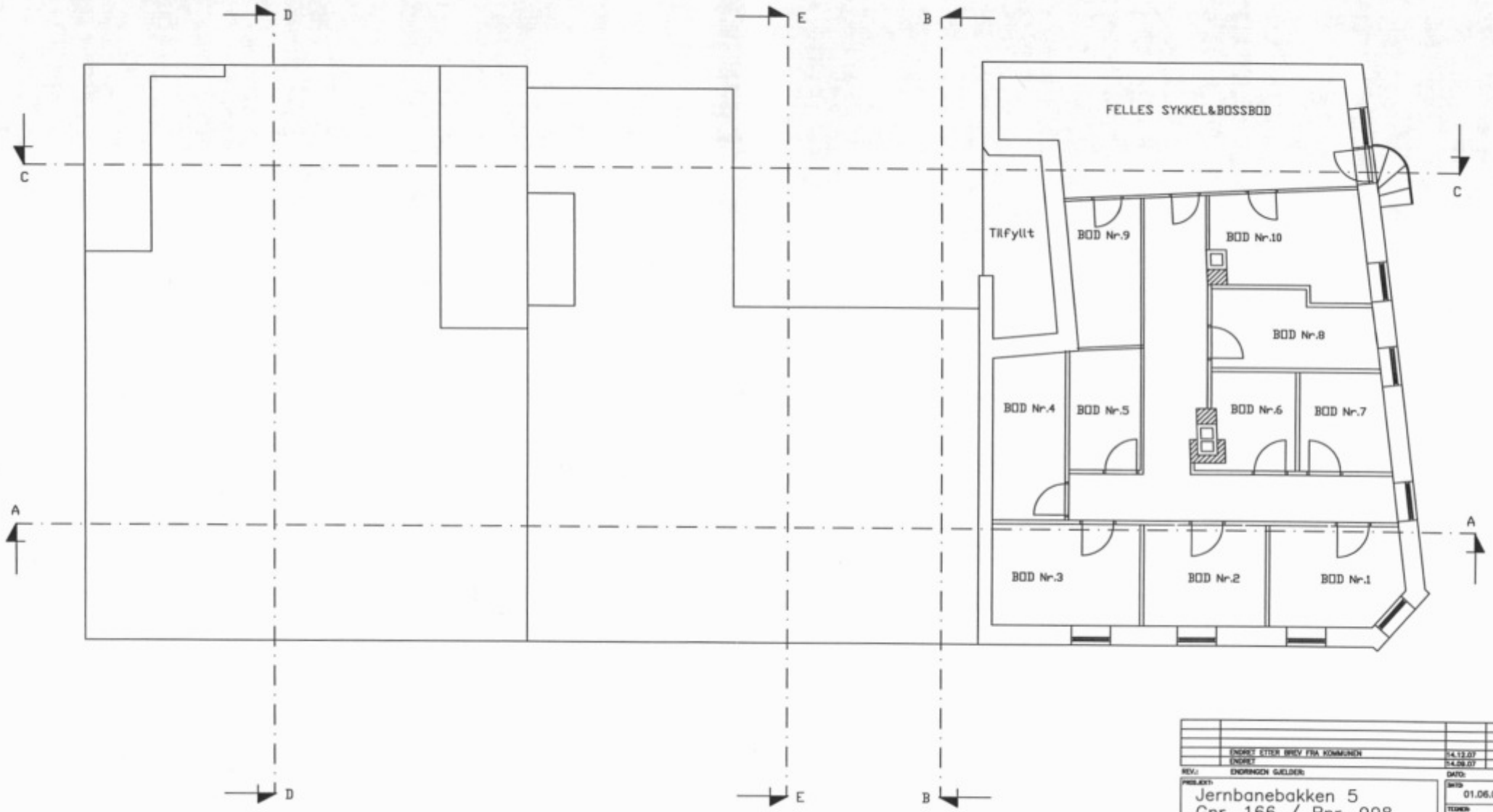
Eiendomsgrense - sikker
Eiendomsgrense - usikker
Bygning
Registrert tiltak bygg
Fredet bygg
Registrert tiltak anlegg
Kulturminne
Gangveg og sti
Traktorveg
InnmåltTre
Allé
Hekk
EL belysningspunkt
EL Nettstasjon
Ledning kum
Mast
Skap
Høydekurve
Fastmerker

BYGGETEGNINGER

EKSISTERENDE NR. 5

EKSISTERENDE NR. 3

ENDRET KJELLER NR. 1



REV.:	ENDRINGEN GJELDER:	DATO:
	ENDRET ETTER BREV FRA KOMMUNEN	14.12.07
	ENDRET	14.06.07

PROSJEKT:
Jernbanebakken 5
Gnr. 166 / Bnr. 998

TEGNING:
Endrete planer

DATO: 01.06.07

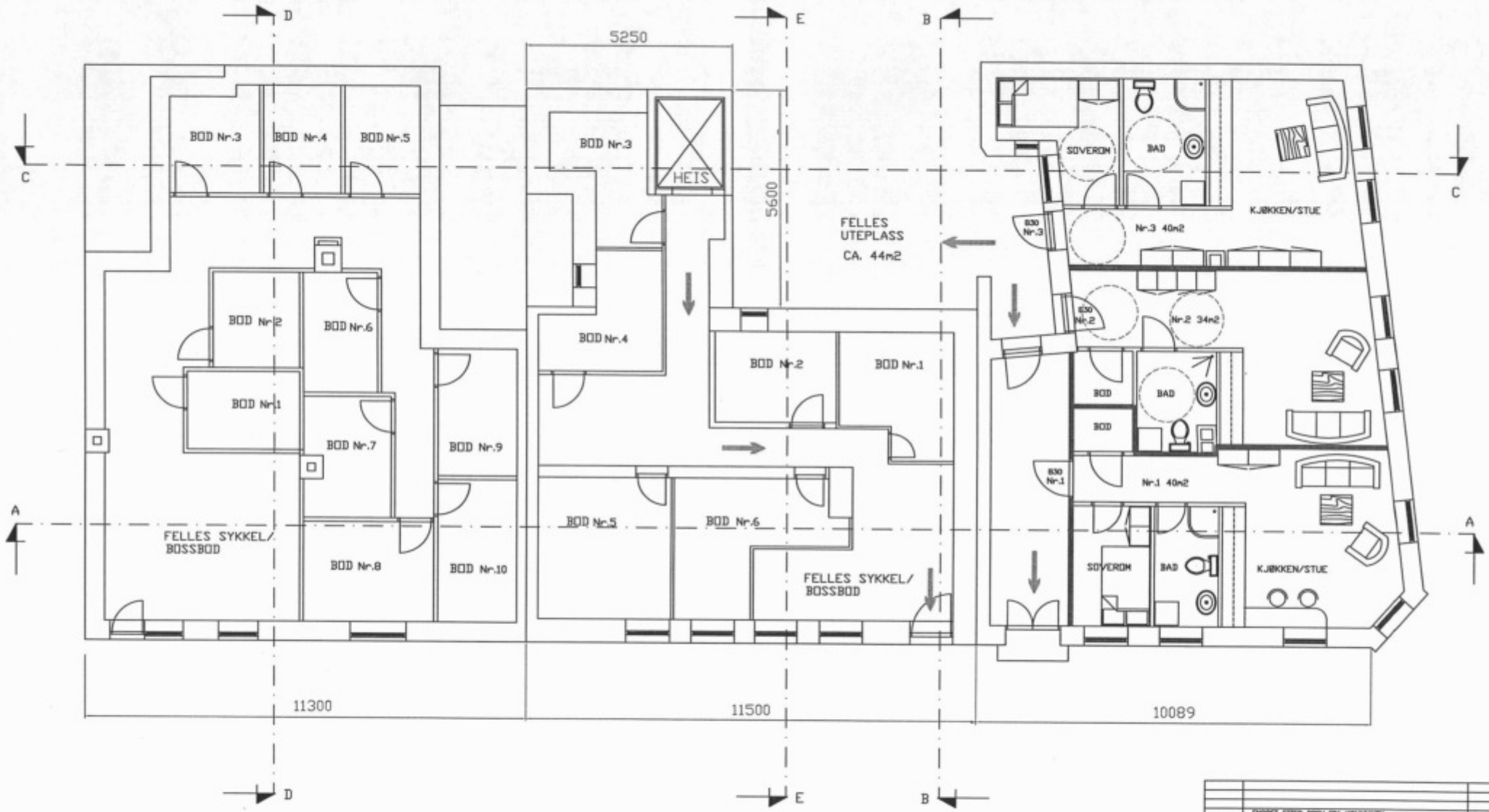
TEGNER:

MÅLESTOKK: 1:100

FILNR.:

PROSJ.NR.:

TEGN.NR.: 08



REV.	ENDRINGEN GJELDER:	DATO:
	ENDRET ETTER BREV FRA KOMMUNEN	14.12.07
	ENDRET	14.09.07

PROSJEKT: Jernbanebakken 5
Gnr. 166 / Bnr. 998

TEGNING: Endrete planer

DATO: 01.06.07

TEGNET:

MÅLESTOKK: 1:100

FILNR.:

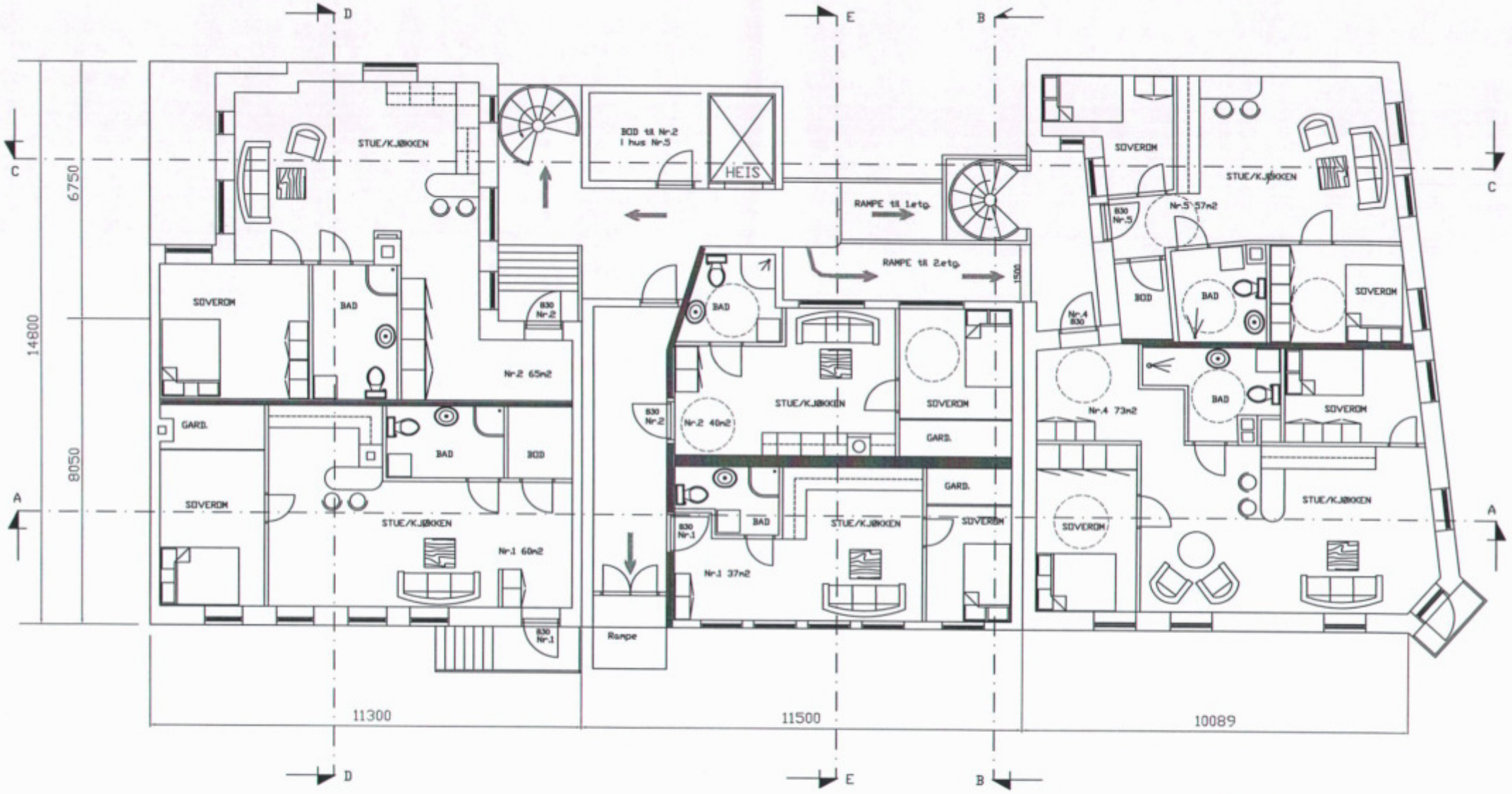
PROSJEKT.:

TEGNR.: 09

ENDRET 1.ETASJE NR. 5

ENDRET 1.ETASJE NR. 3

ENDRET 2.ETASJE NR. 1



REV.:	ENDRINGEN GJELDER:	DATO:
	ENDRET ETTER BREV FRA KOMMUNEN	14.12.07
	ENDRET	14.09.07

PROSJEKT:
Jernbanebakken 5
Gnr. 166 / Bnr. 998

TEGNING:
Endrete planer

DATO: 01.06.07

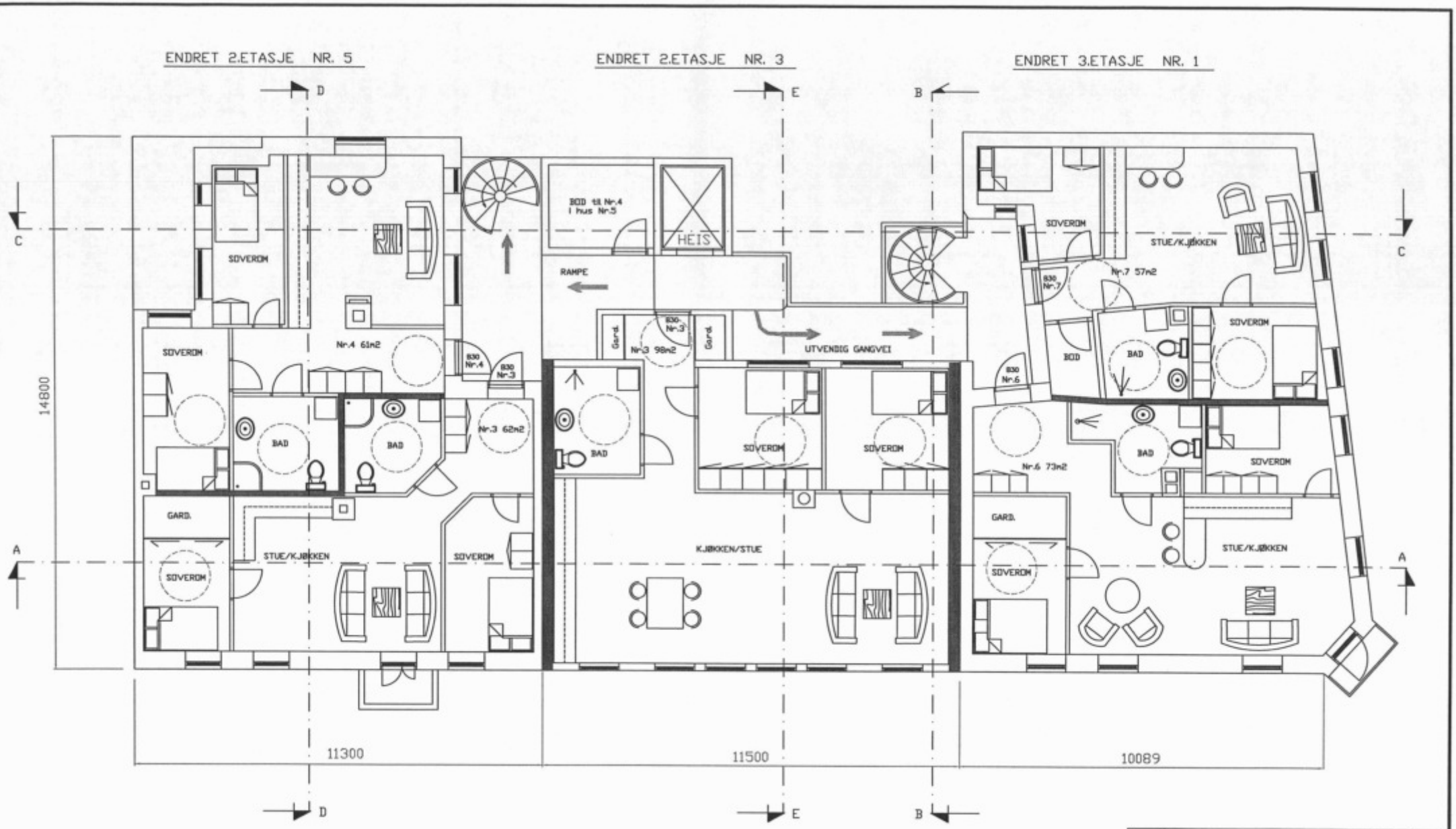
TEGNER:

MÅLESTOKK: 1:100

FILNR.:

PROSJ.NR.:

TEGN.NR.: 10



ENDRET ETTER BREV FRA KOMMUNEN		14.12.07
ENDRET		14.06.07
REV.:	ENDRINGEN GJELDER:	DATO:

PROSJEKT: Jernbanebakken 5
Gnr. 166 / Bnr. 998

TEGNING: Endrete planer

DATO: 01.06.07

TEGNER:

MÅLESTOKK: 1:100

FILNR.:

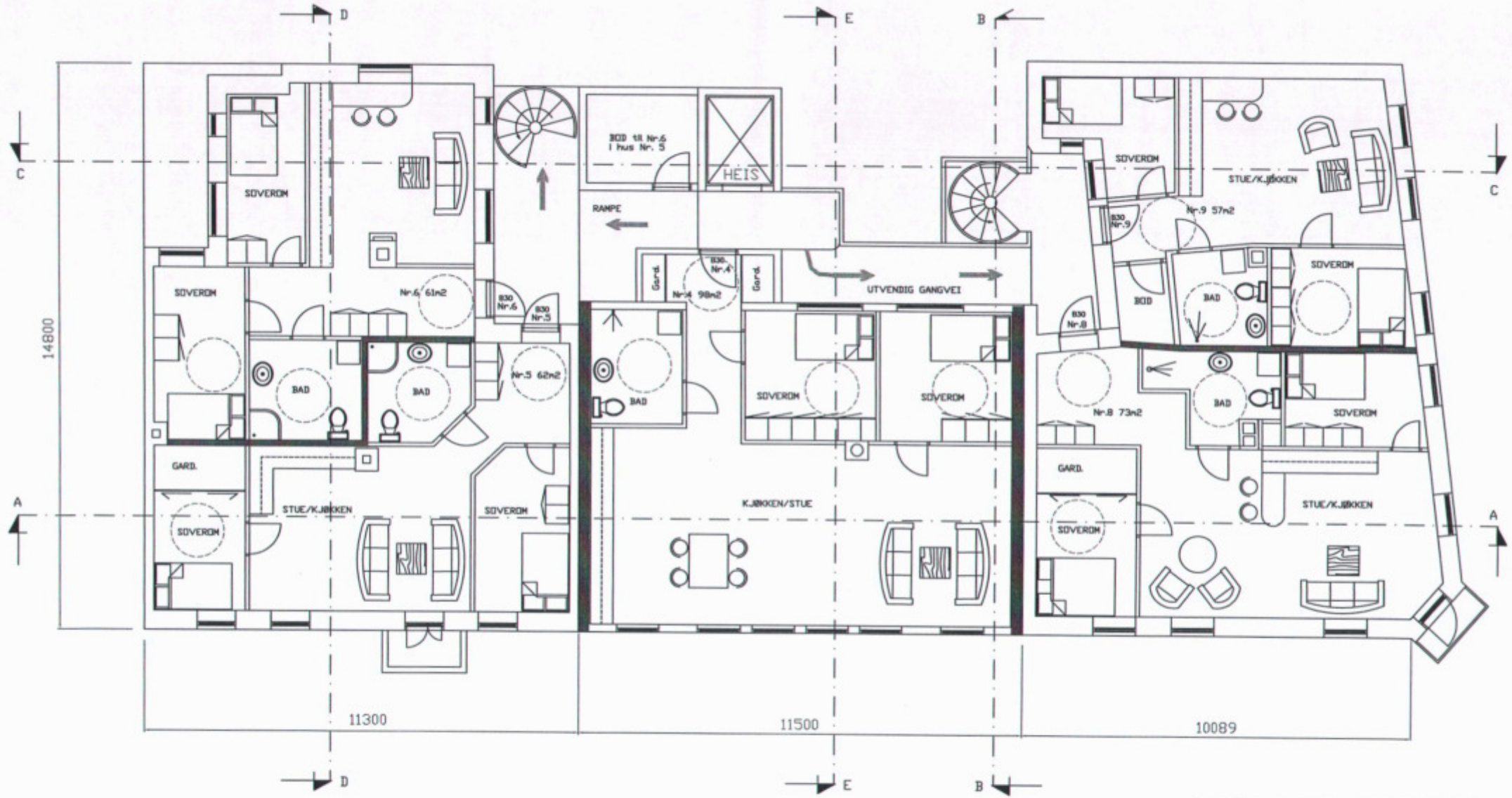
PROSJ.NR.:

TEGN.NR.: 11

ENDRET 3.ETASJE NR. 5

ENDRET 3.ETASJE NR. 3

ENDRET 4.ETASJE NR. 1



REV.	ENDRINGEN GJELDER:	DATO:
	ENDRET ETTER BREV FRA KOMMUNEN	14.12.07
	ENDRET	14.09.07

PROSJEKT:
Jernbanebakken 5
Gnr. 166 / Bnr. 998

TEGNING:
Endrete planer

DATO: 01.06.07

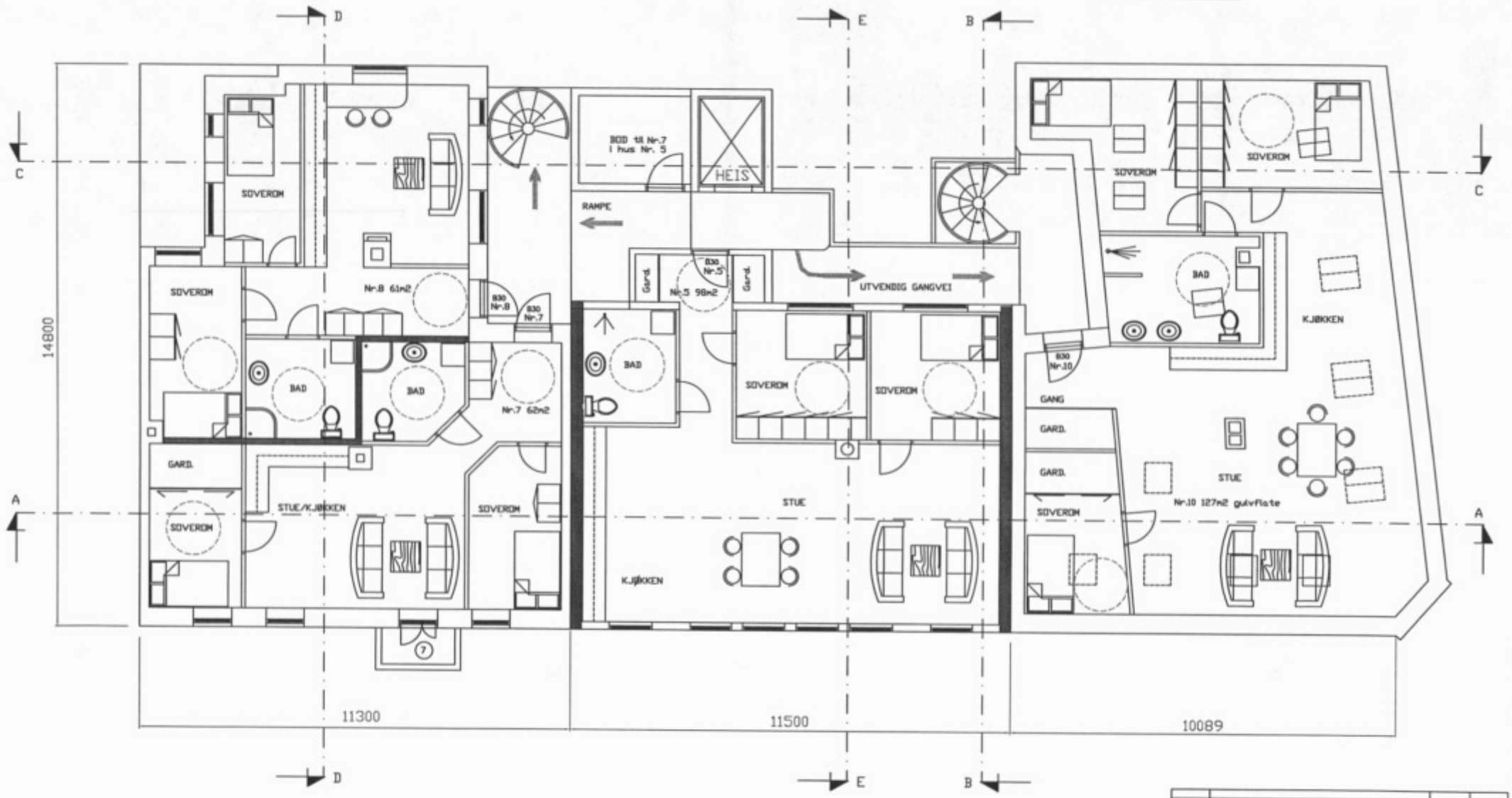
TEGNET:

MÅLESTOKK: 1:100

FIL NR.:

PROSJ.NR.:

TEGNING NR.: 12

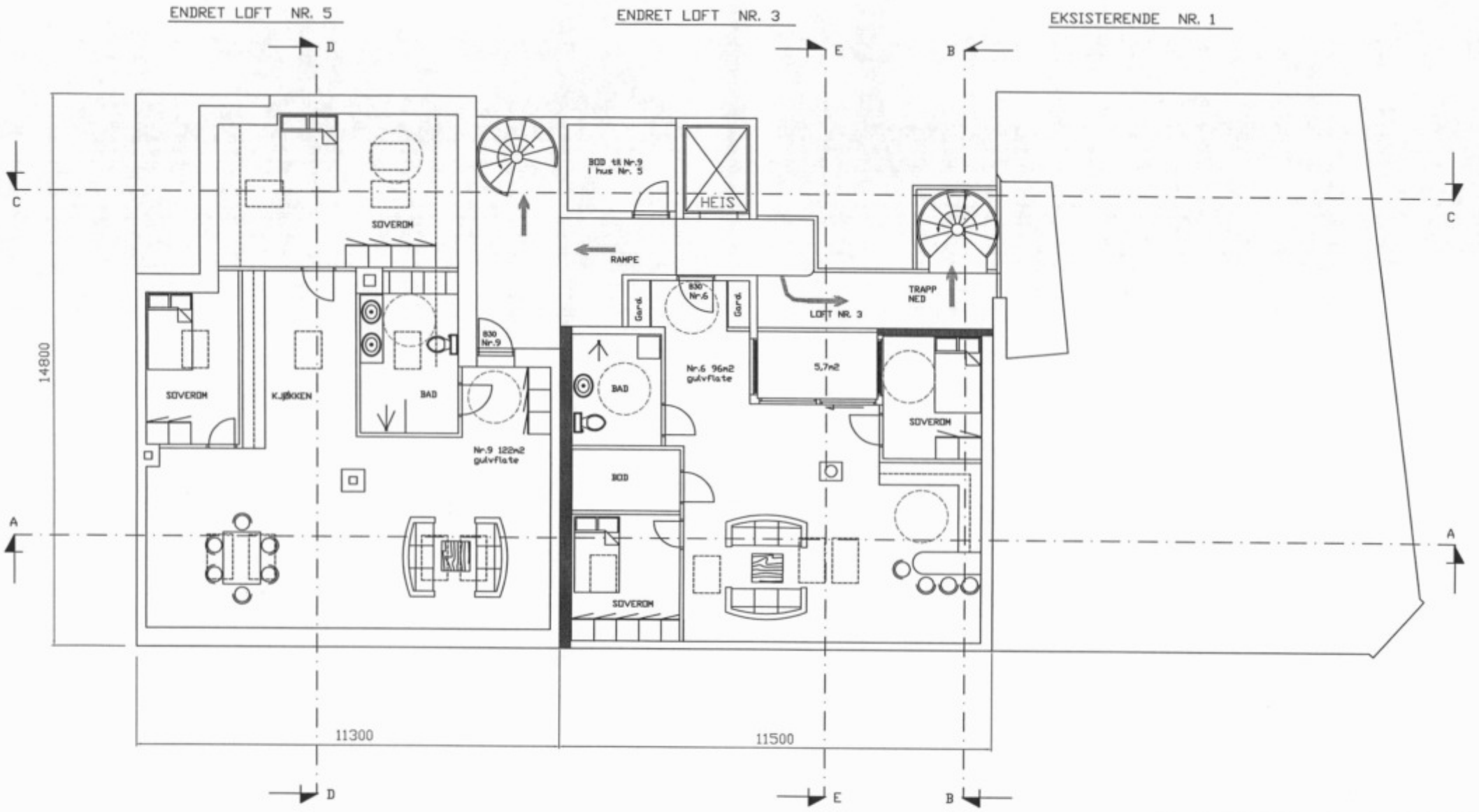


ENDRET ETTER BREV FRA KOMMUNEN	14.12.07	
ENDRET	14.09.07	
REV.: ENDRINGEN GJELDER:		DATO:

PROSJEKT:
Jernbanebakken 5
Gnr. 166 / Bnr. 998

TEGNING:
Endrete planer

DATO: 01.06.07
TEGNER:
MÅLESTOKK: 1:100
FILNR.:
PROSJ.NR.:
TEGN.NR.: 13



	ENDRET ETTER BREV FRA KOMMUNEN	14.12.07
	ENDRET	14.06.07

REV.: ENDRINGEN GJELDER:

PROSJEKT:
Jernbanebakken 5
Gnr. 166 / Bnr. 998

TEGNING:
Endrete planer

DATO: 01.06.07

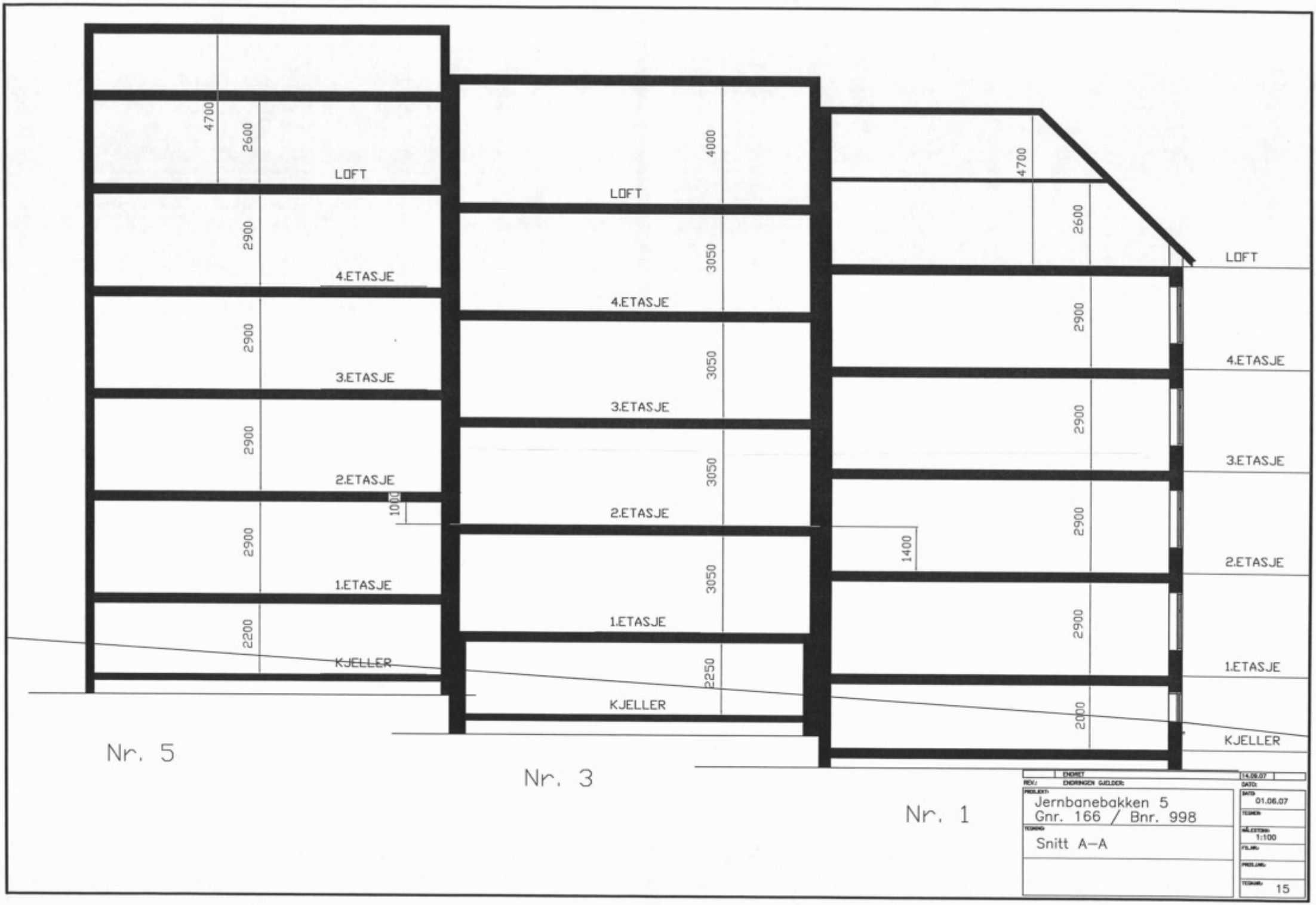
TEGNER:

MÅLESTOKK: 1:100

FILNR.:

PROSJEKTNR.:

TEGNINGSNR.: 14


4700
2600
LOFT
2900
4.ETASJE
2900
3.ETASJE
2900
2.ETASJE
1000
2900
1.ETASJE
2200
KJELLER
4000
LOFT
3050
4.ETASJE
3050
3.ETASJE
3050
2.ETASJE
3050
1.ETASJE
2250
KJELLER
4700
2600
LOFT
2900
4.ETASJE
2900
3.ETASJE
1400
2900
2.ETASJE
2900
1.ETASJE
2000
KJELLER
Nr. 5
Nr. 3
Nr. 1
ENDRET
REV.: ENDRINGEN GJELDER:
14.06.07
DATO:
Jernbanebakken 5
Gnr. 166 / Bnr. 998
Snitt A–A
DATO: 01.06.07
MÅLESTOKK: 1:100
15



Nr. 5

Nr. 3

Nr. 1

Fasader mot Jernbanebakken

	ENDRET	14.06.07
REV.:	ENDRINGEN GJELDER:	DATO:

PROSJEKT:
Jernbanebakken 5
Gnr. 166 / Bnr. 998

TEGNING:
Fasader mot
Jernbanebakken

DATO: 01.06.07

TEGNER:

MÅLESTOKK: 1:100

FIL.NR.:

PROSJ.NR.:

TEGN.NR.: 16



Fasade mot bakplass

REV.: ENDRINGEN GJELDER: DATO:

PROSJEKT: Jernbanebakken 5
Gnr. 166 / Bnr. 998

TEGNING: Fasader mot bakplass
Eksisterende

DATO: 01.06.07

TEGNER:

MÅLESTOKK: 1:100

FILNR.:

PROSJ.NR.:

TEGN.NR.: 17



Fasade mot bakplass

REV.:	ENDRINGEN GJELDER:	DATO:
	ENDRET ETTER BREV FRA KOMMUNEN	14.12.07
	ENDRET	14.06.07

PROSJEKT:
Jernbanebakken 5
Gnr. 166 / Bnr. 998

TEGNING:
Fasader mot bakplass
Endret

DATO: 01.06.07

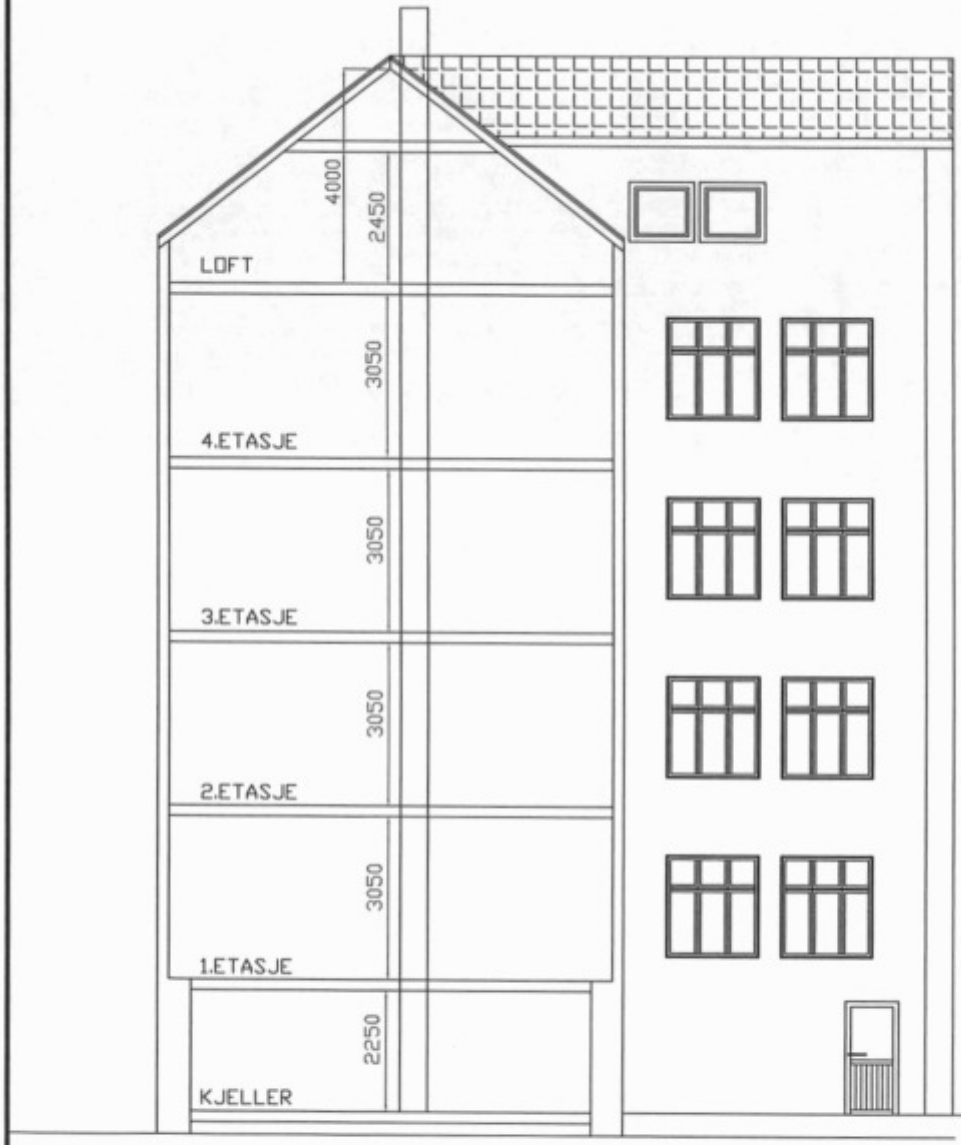
TEGNER:

MÅLESTOKK: 1:100

FILNR.:

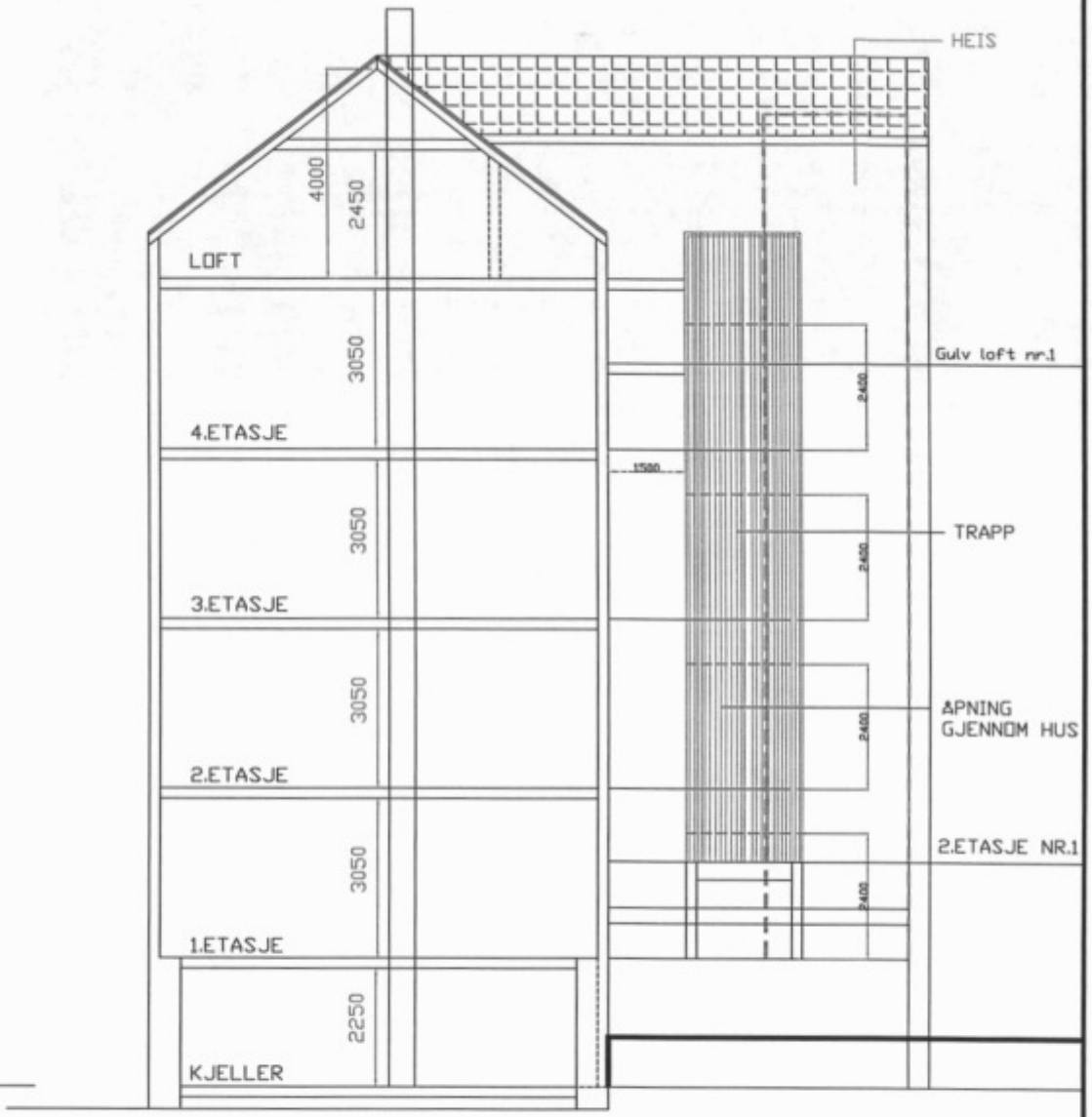
PROSJ.NR.:

TEGN.NR.: 18



Nr. 3

Eksisterende snitt og fasade



Nr. 3

Endret snitt og fasade

	ENDRET ETTER BREV FRA KOMMUNEN	14.12.07
	ENDRET	14.06.07
REV.:	ENDRINGEN GJELDER:	DATO:

PROSJEKT:
Jernbanebakken 5
Gnr. 166 / Bnr. 998

TEGNING:
Snitt B-B og fasade
Eksisterende og endret

DATO: 01.06.07

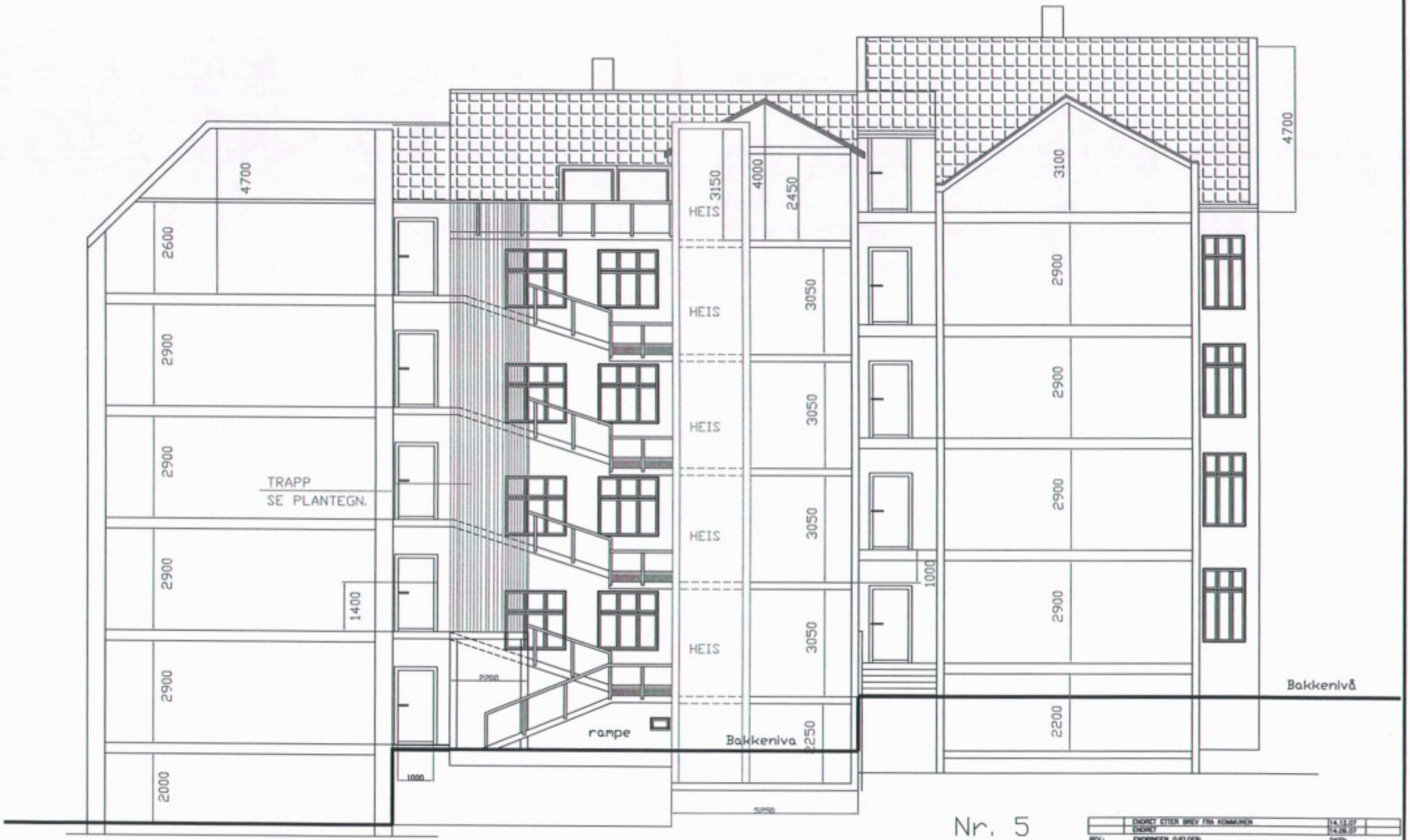
TEGNER:

MÅLESTOKK: 1:100

FILNR:

PROSJ.NR:

TEGN.NR: 19



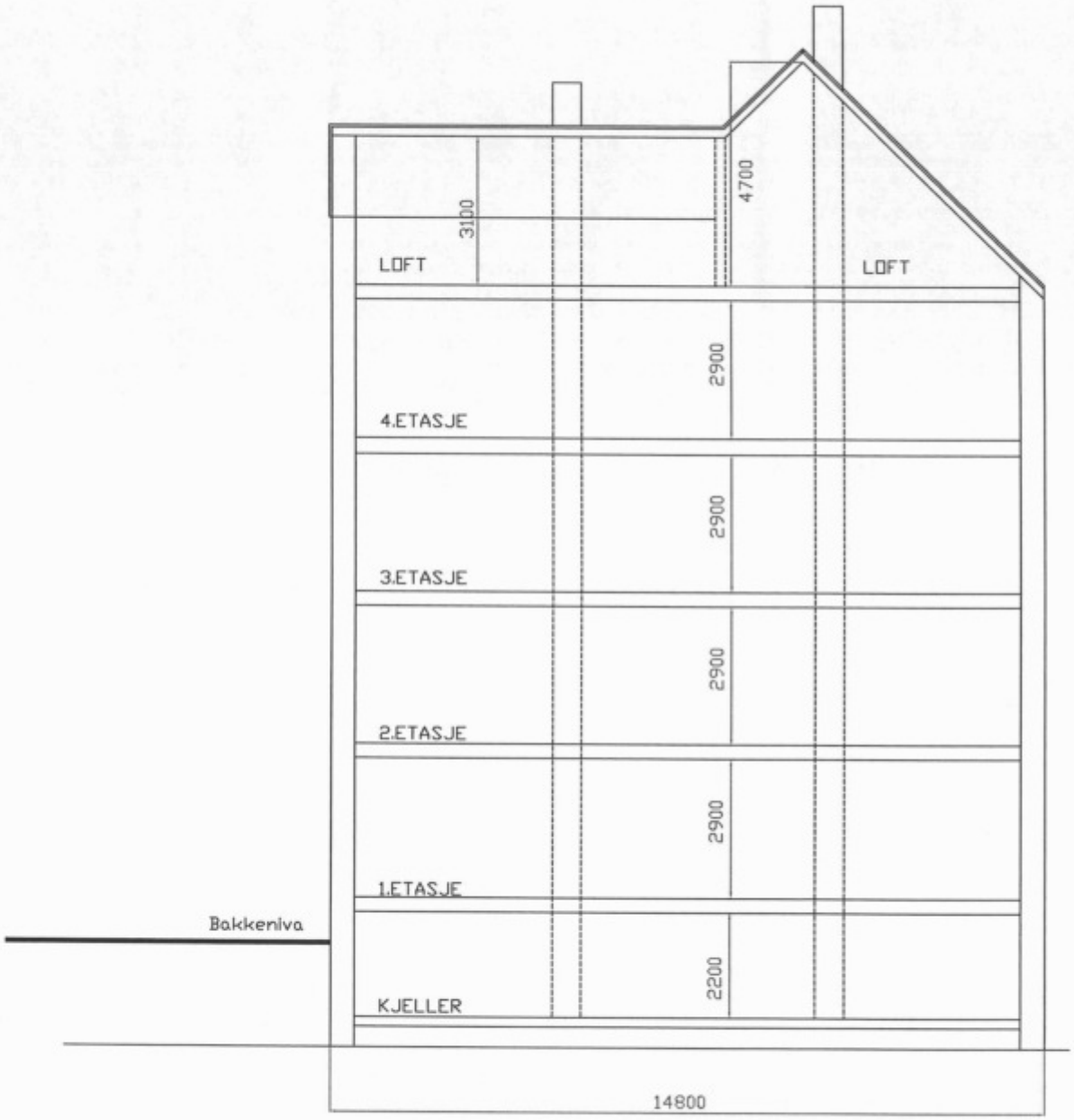
Snitt C - C

REV.:	ENDRINGEN GJELDER:	DATO:
	ENDRET ETTER BREV FRA KOMMUNEN	14.12.07
	ENDRET	14.09.07

PROSJEKT:
Jernbanebakken 5
Gnr. 166 / Bnr. 998

TEGNING:
Snitt C - C

DATO: 01.06.07
TEGNER:
MÅLESTokk: 1:100
FIL.NR.:
PROSJ.NR.:
TEGN.NR.: 20



Snitt D - D

Nr. 5

	ENDRET	14.06.07
REV.:	ENDRINGEN GJELDER:	DATO:

PROSJEKT: Jernbanebakken 5
Gnr. 166 / Bnr. 998

TEGNING: Snitt D - D

DATO: 01.06.07

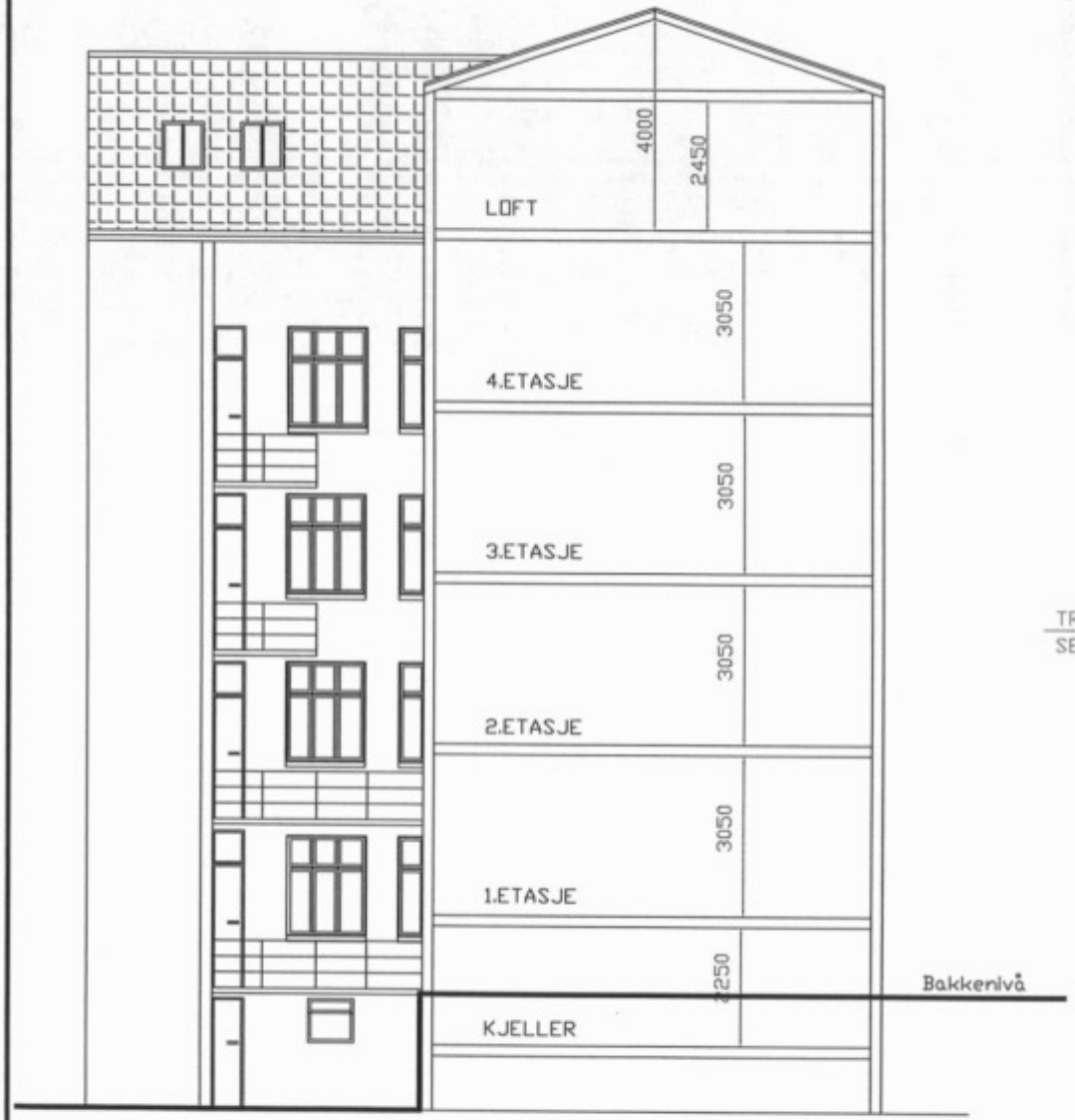
TEGNER:

MÅLESTOKK: 1:100

FILNR.:

PROSJEKT:

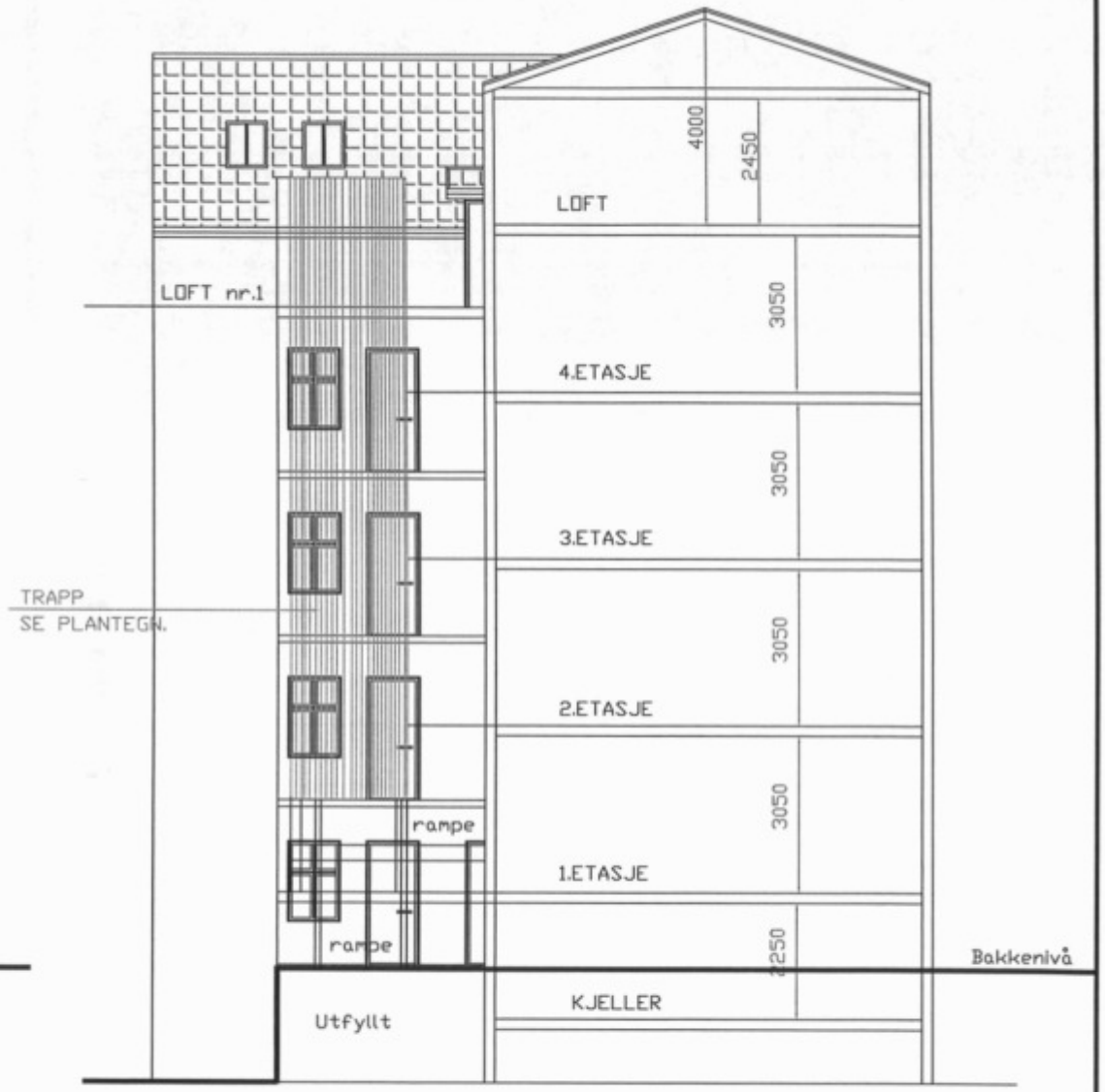
TEGNING NR.: 21



Nr. 1 Nr. 3

Snitt E - E

Eksisterende fasade



Nr. 1 Nr. 3

Snitt E - E

Endret fasade

REV.:	ENDRINGEN GJELDER:	DATO:
	ENDRET ETTER BREV FRA KOMMUNEN	14.12.07
	ENDRET	14.09.07

PROSJEKT: Jernbanebakken 5
Gnr. 166 / Bnr. 998

TEGNING: Snitt E - E

DATO: 01.06.07

TEGNER:

MÅLESTOKK: 1:100

FILNR.:

PROSJ.NR.:

TEGN.NR.: 22

MEGLERBREV FRA FORRETNINGSFØRER

Vikebø & Jørgensen AS
PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen AS v/Benedicte Tronstad
Olav Kyrres gate 22, 5014 BERGEN
E-post: WM120_3003126@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3003126/74-24-0564 jernbanebakken 3 . Vår ref.: 6232-1-06 Dato: 12.12.2024

Megleropplysninger

Boligselskap:	Jernbanebakken Borettslag
Organisasjonsnr:	996277526
Andelseier:	Bøe, Kristine Røe
Medeier:	
Leilighetsnummer:	06
Adresse:	Jernbanebakken 3, 5015 BERGEN
Andelsnummer:	6
Gnr.	166
Bnr.	997
Borettsinnskudd:	Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: IF SKADEFORSIKRING(35704)- polisenummer 2684855.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Borettslaget er i en prossess med å skille ut 4 andeler av borettslaget (fisjon) Borettslaget har tatt opp et lån på 300 000 (Juli 24)

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208372823
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,14%
Restsaldo	294 546,00
Innfrielsesdato:	30.07.2034
Type rente:	Flytende rente

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 140,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fjernvarme og heis	190,00	
Sparing til vedlikehold	500,00	
F.kost. likt fordelt	746,00	
Internett	401,00	
Felleskostnader	1 303,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	246,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	3 065,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208372823
Restsaldo:	5 014,00
Kapitalkostnader:	57,91

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 5 014,00,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil datoen i denne kolonnen vise til når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen.
Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Thomas Tonheim pr. e-post: thomas.tonheim@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Jakob Bjelland Eriksen, e-post:jernbanebakken@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 525,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2025.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

HUSORDENSREGLER

Jernbanebakken Borettslag

Org nr: 996 277 526
Jernbanebakken Borettslag
Jernbanebakken 3
5015 Bergen

HUSORDENSREGLER

Fastsatt med hjemmel i borettlagsloven § 5-11 (4)

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal -og har til hensikt å fremme miljø og trivsel i borettslaget.

Grunnprinsippet er at du forholder deg til omgivelsene på samme måte som du selv ønsker at omgivelsene skal forholde seg overfor deg. -Det er likevel nødvendig å fastsette noen grenser som skal være ens for hele borettslaget.

Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten, også eventuelle fremleietakere.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

NATTERO	Etter klokken 23.00 skal det i den utstrekning det er mulig være ro i borettslaget og i leilighetene. Skal du ha selskap (fest, vors, etc) varsles naboene via beskjed/lapp ved hovedinngang – nabovarsel. Støy skal holdes tålelig for naboer og det skal være nattero ved 23:00.
MUSIKK	Bruk av radio, TV og musikkanlegg må avpasses slik at det ikke sjenerer naboer. Til sang- og musikkundervisning kreves styrets tillatelse.
BANKING OG BORING	Musikkøvelser, banking og boring kan bare skje i tidsrommet kl. 08.00 -kl.20.00 på hverdager.
LÅSING	Gatedører skal til enhver tid være avlåst.
PRIVAT RENHOLD	Banking og risting av tepper, matter, o.l. foretar du ikke fra vindu eller balkong. Fuglemat, sigarettsneiper og lignende må ikke kastes ut fra bygget.
FELLESGANGER	I fellesgangene og på fellesområder skal det ikke oppbevares private eiendeler permanent. Sykler/barnevogner/ol som brukes på daglig basis må plasseres utenfor allmenn ferdsel og uten hinder for passering. Det skal ikke oppbevares gjenstander i de smaleste passasjene rundt heis/trapp/hovedinnganger. Fellesgangene fungerer også som rømningsveier. Branntrappene skal holdes fri for blokkering/delvis blokkering.
BODER	I bodene skal det ikke oppbevares brannfarlig væske, det skal holdes orden i og ved bod-arealene. Gassflasker kan settes i bakgård (utendørs) i etasje 0 (JBB)

Jernbanebakken Borettslag

Org nr: 996 277 526
Jernbanebakken Borettslag
Jernbanebakken 3
5015 Bergen

BOSS	Bosscontainere på gateplan skal benyttes. Fordel bosset i containeren slik at lokket kan slås helt ned og låses. Papp skal komprimeres før det kaster i blå container. Større papprester må leveres til resirkuleringsstasjoner.
SKADER, MANGLER	Skader eller mangler på borettslagets eiendom må straks meldes til styret.
HUSDYRHOLD	Det må søkes til styret før man anskaffer seg hund eller katt og rette seg etter de praktiske regler som gjelder for dyrehold.
UTLEIE / FREMLEIE	Utleie/fremleie (kort- og langstid) av andel må meldes til styret slik at styret vet hvem som oppholder seg i borettslaget. Utleie/fremleie må for øvrig følge gjeldende lovverk.

Andelseierne må formidle de vedtatte ordensregler til de som bor etter reglene om bruksoverlating. Styret i borettslaget kan endre husordensreglene dersom behovet tilsier dette. Du vil få skriftlig melding om endringer dersom dette blir aktuelt.

Du kan selv komme med forslag til endringer av husordensreglene ved å melde dette skriftlig til styret.

Styret kontaktes på: ~~*styret.jernbanebakken@gmail.com*~~

jernbanebakken@styrerommet.no

Rev. Vedtatt: 15.01.2020

VEDTEKTER

VEDTEKTER

for

Jernbanebakken Borettslag:

(Vedtatt på konstituerende generalforsamling 30.11.2010.

Endret på generalforsamling 13.05.2020)

Kapittel 1. Lagets navn (firma), lagsform, formål og forretningskontor

§ 1-1. Formål

Jernbanebakken Borettslag er et borettslag som har til formål å skaffe andelseiere bolig ved å erverve eiendommene gnr. 166 bnr. 996 (Jernbanebakken 1), bnr 997 (Jernbanebakken 3), bnr 998 (Jernbanebakken 5) og bnr 553 (Kong Oscars gt 77) i Bergen kommune, samt å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i de eiendommer som selskapet eier og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

§ 1-2. Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Jernbanebakken Borettslag er et frittstående borettslag. Laget har forretningskontor i Bergen kommune, hvor også eiendommer som laget eier ligger.

Kapittel 2. Andeler og andelseiere — ansvar mv.

§ 2-1. Andeler og andelseiere

1) Borettslaget består av 29 like store andeler, hver på kroner 5 000,
2) Etter at stifter har solgt sine andeler, kan bare enkeltpersoner (fysiske personer) være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
3) Uavhengig av bestemmelsen i annet ledd 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) Vedtektene regulerer på mange områder rettsforholdet mellom andelseieren og borettslaget, og hver andelseier har rett til å få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.
5) Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 2-2 Sameie i andel

I) I forhold til borettslaget kan bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel i sameiet,

2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes § 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 ovenfor borettslaget.
2) Borettslaget kan ikke nekte å godkjenne erververen som ny andelseier med mindre det er saklig grunn til det. Dersom ervervet vil være i strid med vedtektenes §§ 2-1 eller 2-2 skal laget nekte godkjenning.
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.
6) For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier har borettslaget og/eller lagets forretningsfører krav på gebyr/betaling i samsvar med lovens bestemmelser.
7) Ved overføring av andeler skal ikke de øvrige andelseierne ha forkjøpsrett.

§ 2-4. Ombygging, påbygging eller andre endringer *av* boligen

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykket fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

Kapittel 3. Bruksrett og bruksoverlating

§ 3-1 Bruksretten — bruk av eiendommen

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.
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 skje på en slik måte at det urimelig eller unødvendig er til skade eller ulempe for andre.
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 ar brukerne av eiendommen.

§ 3-2 Bruksoverlating

1) Andelseieren kan ikke uten styrets samtykke overlate bruken av boligen til andre utover det som følger av denne paragraf.
2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen til andre dersom:
    a. 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 to siste årene. Andelseierne kan **i** slike tilfeller overlate bruken av hele boligene for opp til tre år.
    b. Andelseieren er en juridisk person.
    c. Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
    d. Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
    e. Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
3) Godkjenning etter annet ledd kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
4) Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.
6) Overlating av bruken til andre reduserer ikke andelseierens plikter ovenfor borettslaget.
7) Fysisk andelseier plikter — så lenge bruken av boligen er overlatt til andre — å holde laget orientert om hvor man kan få tak i ham. Juridisk andelseier plikter å utpeke en fysisk person som fullmektig som kan ta imot meldinger fra laget.

§ 3-3 Bortfall av bruksrett

Alle bruksretter til boligen faller bort når en andel skifter eier, med mindre det er tale om bruksrett noen har etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 annet ledd, jf. Borettslagsloven § 5-10 (2).

Kapittel 4. Vedlikehold

§ 4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og andre rom/arealer som hører boligen til i forsvarlig stand. Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter bl.a. vinduer (inkl. ruter), dører, rør og ledninger med tilbehør (som ikke ligger i bærende konstruksjoner), sikringsskap fra og med inntakssikring, vannrør fra og med stoppekran (eller hovedstamme dersom stoppekran ikke er montert), sluker tom. Vannlås, varmekabler, inventar, utstyr som følger boligen (her under vannklossett,

vasker og varmtvannsberedere) samt alle innvendige flater. Andelseiernes vedlikeholdsplikt omfatter dessuten innvendige flater på den terrasse/balkong som tillegger den enkelte bolig.

2) Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter også alle apparater og lignende som følger boligen, slik som for eksempel panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg. Videre har andelseieren innenfor boligen vedlikeholdsansvar for signalkabler for radio, fjernsyn mv., ringe-/porttelefonanlegg fra ringeknappen ved inngangsdøren til den enkelte bolig, samt øvrige trekkrør og ledninger.
3) I tillegg har andelseieren, sammen med de øvrige andelseierne i samme bygning, ansvar for utvendig maling/beising av den bygningen boligen ligger i,
4) Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.
5) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av det utstyr som andelseieren etter første ledd har vedlikeholdsansvar for, med mindre styret beslutter felles reparasjon/utskifting. Andelseier som selv har foretatt reparasjon/utskifting av utstyr som borettslaget senere beslutter å utbedre for lagets regning, har ikke rett på kompensasjon for dette. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering/oppussing er andelseiers ansvar.
6) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger, både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal — selv ved fravær fra boligen — også sørge for at utvendige sluker og avløp som omfattes av andelseierens vedlikeholdsplikt blir holdt åpne, slik at vannoppsamling og lekkasjer unngås.
7) Andelseieren skal, så lang som det ligger innenfor han mulighet for kontroll, holde boligen fri for skadelige innsekter og skadedyr. Dersom andelseieren oppdager spor av at innsekter eller skadedyr er eller har vært i boligen, skal styret umiddelbart varsles.
8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvar for.
9) Andelseier plikter å la alle arbeider på boligen utføres på en håndverksmeddig forsvarlig måte.
10) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

I I) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/utskiftningsansvaret enn det som er bestemt ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

12) Borettslaget og andre andelseiere har rett til å kreve erstatning for økonomisk tap som måtte oppstå som følge av at andelseieren — eller noen som andelseieren svarer for — ikke oppfyller sine vedlikeholdsplikter, så langt dette følger av borettslagslovens §§ 5-13 til 5-16.



§ 4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

1) Borettslagets skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
2) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusivt kraner og rør, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen og som ikke omfattes [av] andelseiernes vedlikeholdsansvar, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget skal ha rett til å være 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 med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.
4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av borettslaget ikke oppfyller pliktene sin; så langt dette følger av borettslagsloven § 5-18.

Kapittel 5. Pålegg om salg av boligen — tvangsfravikelse

§ 5-1 Pålegg om salg

1) Hvis en andelseier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan borettslaget gi vedkommende pålegg om å selge andelen, jf. Borettslagsloven § 5-22 (1). Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Salgspålegg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt etter reglene om tvangssalg dersom ikke pålegget er etterkommet innen gitt frist. Fristen kan ikke være kortere enn 3 måneder regnet fra andelseierens mottak av pålegget.
2) En andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglede betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk av leiligheten eller ulovlig bruksoverlating, brudd på husordensregler eller bruk på boligen eller fellesareal som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

§ 5-2 Tvangsfravikelse (utkastelse)

Dersom andelseieren selv, noen i hans husstand eller andre som han svarer for oppfører seg slik at det oppstår fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av boligen eller eiendommen for øvrig, eller slik at det er til alvorlige plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse innebærer at andelseierens bruksrett til boligen bortfaller.



Kapittel 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

§ 6-1 Felleskostnader

1) Felleskostnadene i borettslaget skal deles mellom andelseierne ut fra forholdet mellom arealet av boligene, med de unntak som fastsatt i lagets bygge- og finansieringsplan om at visse kostnader fordeles etter nytteverdien for den enkelte bolig eller etter forbruk.
2) Styret fastsetter hvilket beløp den enkelte andelseier skal betale per måned til dekning av felleskostnadene. Borettslaget kan med minst en måneds skriftlig varsel endre det beløp andelseieren skal innbetale per måned. Andelseier plikter å betale sin del av felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.
3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver til gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17/12-1976 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.

Kapittel 7. Styret

§ 7-1 Styret

1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer. Generalforsamlingen kan beslutte at styret dessuten skal ha to varamedlemmer.
2) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
3) Funksjonstiden for styremedlemmene er to år, med mindre annet fastsettes av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

§ 7-2 Styrets oppgaver

1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov. vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke er 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 de saker styret behandler. 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:
    a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
    b. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
    c. salg eller kjøp av fast eiendom,
    d. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
    e. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
    f. 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

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets firma.

Kapittel 8. Generalforsamlingen

§ 8-1 Generalforsamlingens 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.
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 innkalling til generalforsamling

1) Før ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.
2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være klart angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med mist to tredjedels flertall kunne handles, 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 innenfor de frister som gjelder.
4) Alle andelseiere med kjent adresse skal ha skriftlig innkalling.

§ 8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal følgende saker behandles:

1) Konstituering
2) Styrets årsberetning
3) Årsoppgjøret, herunder spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap. Evt. Ansvarsfrihet for styret
4) Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
5) Valg av revisor
6) Fastsetting av godtgjørelse til styret
7) Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 8-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møte leder, Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

§ 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 vedtektenes § 8-4 og brl. § 7-8 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 generalforsamling med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

Kapittel 9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

§ 9-1 Inhabilitet

I) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har 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 eller økonomiske forhold eller andre forhold som krever taushet. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse til sier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

§ 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.

Kapittel 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 6.juni 2003 nr 39.

ÅRSBERETNING

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6232

Jernbanebakken Borettslag

Velkommen til årsmøte i Jernbanebakken Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

27. mai 2024 kl. 19:00, Vaskerelven 39, 5014 Bergen..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Betjene kostnader i forbindelse med utbedringer Jernbanebakken
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Jernbanebakken Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Daniel Eide er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra opptjent egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport og Årsregnskap 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 57.000.

Styrets innstilling

Honorar er satt etter gjennomsnitt for OBOS borettslag med 6-30 boliger. Her er lenke til grunnlag: https://www.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hva-far-styrene-betalt/

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 57.000.

Sak 6

Betjene kostnader i forbindelse med utbedringer Jernbanebakken

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi har per nå rundt 200.000 i kostnader knyttet til utbedring av lekkasje og skifting av en balkongdør i andel 23 som gjør at vi enten må ta opp lån eller ha en ekstra innbetaling fra hver andel.

Styrets innstilling

Styret innstiller på låneopptak for å håndtere underdekning i forbindelse med kostnader knyttet til utbedring av lekkasje og deling av borettslag.

Forslag til vedtak

Styret tar låneopptak for å dekke kostnader knyttet til utbedringer i Jernbanebakken.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Daniel Eide	Jernbanebakken 3
Nestleder	Martine J.Hvatum Baalsrud	Jernbanebakken 3
Styremedlem	Hågen Askvik	Jernbanebakken 3
Styremedlem	Lars Kvitli	Kong Oscars Gate 77

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post jernbanebakken@styrerommet.no
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Jernbanebakken Borettslag
Borettslaget består av 29 andelsleiligheter.
Jernbanebakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996277526, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:
166 553 996 997

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Jernbanebakken Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført fra opptjent egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 277 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune
Styret har budsjettert med kroner 395 500 for kommunale avgifter for 2024.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Jernbanebakken Borettslag.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonorar for 2024 er
budsjettert til 63 500,-

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Jernbanebakken Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jernbanebakken Borettslag som viser et underskudd på kr 234 793. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, 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 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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 har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Bergen, den 7. mai 2024
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

JERNBANEBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 996 277 526, KUNDENR. 6232

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**376 311**	**332 382**	**376 311**	**141 518**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-234 793	43 929	36 275	19 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-234 793**	**43 929**	**36 275**	**19 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**141 518**	**376 311**	**412 586**	**160 518**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	294 428	467 255
Kortsiktig gjeld	-152 910	-90 944
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**141 518**	**376 311**

JERNBANEBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 996 277 526, KUNDENR. 6232

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 565 016	1 417 140	1 563 000	1 609 000
Andre inntekter	3	586 671	106 095	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 151 687**	**1 523 235**	**1 563 000**	**1 609 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 627	-7 241	-6 500	-6 500
Styrehonorar	5	-43 000	-43 000	-43 000	-57 000
Revisjonshonorar	6	-6 609	-6 304	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-59 705	-57 410	-60 500	-63 500
Konsulenthonorar	7	-20 163	-3 960	-5 000	-5 000
Kontingenter		0	0	-1 500	-1 500
Drift og vedlikehold	8	-1 115 569	-282 243	-255 125	-277 000
Forsikringer		-241 039	-219 521	-241 100	-255 500
Kommunale avgifter	9	-370 498	-347 768	-355 500	-395 500
Energi/fyring	10	-302 612	-298 687	-356 000	-305 000
TV-anlegg/bredbånd		-139 404	-138 853	-140 000	-145 000
Andre driftskostnader	11	-91 969	-76 203	-55 500	-71 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 398 194**	**-1 481 189**	**-1 526 725**	**-1 590 000**
DRIFTSRESULTAT		**-246 507**	**42 046**	**36 275**	**19 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	11 714	1 883	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**11 714**	**1 883**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-234 793**	**43 929**	**36 275**	**19 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	43 929		
Fra opptjent egenkapital		-234 793	0		

JERNBANEBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 996 277 526, KUNDENR. 6232

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	72 465 000	72 465 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**72 465 000**	**72 465 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 080	0
Forskuddsbetalte kostnader		97 991	34 713
Driftskonto OBOS-banken		181 173	191 146
Skattetrekkskonto OBOS-banken		165	165
Sparekonto OBOS-banken		9 019	241 231
SUM OMLØPSMIDLER		**294 428**	**467 255**
SUM EIENDELER		**72 759 428**	**72 932 255**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 29 * 5 000		145 000	145 000
Opptjent egenkapital		141 518	376 311
SUM EGENKAPITAL		**286 518**	**521 311**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	14	72 320 000	72 320 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**72 320 000**	**72 320 000**

KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 644	21 088
Leverandørgjeld		126 266	69 856
SUM KORTSIKTIG GJELD		**152 910**	**90 944**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**72 759 428**	**72 932 255**
Pantstillelse	15	72 320 000	72 320 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 06.05.2024
Styret i Jernbanebakken Borettslag

Daniel Eide /s | Hågen Askvik /s | Lars Kvitli /s

Martine J.Hvatum Baalsrud /s

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	874 728
Felleskostnader	259 608
Ytre vedlikehold	174 000
Kabel-TV	139 548
Diverse	114 972
Parkeringsleie	2 160
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 565 016**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Dugnad	3 539
Ekstra midler sponsorstøtte	583 132
SUM ANDRE INNTEKTER	**586 671**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Fri bil, tlf etc.	-1 371
Arbeidsgiveravgift	-6 256
SUM PERSONALKOSTNADER	**-7 627**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 43 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 100, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 609.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-4 275
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 750
Honorar ifm. arbeid på dør, Osbygg AS	-9 075
Konsulent timer, Takstmann & Konsulent Steffen Stavang Tvedt	-4 063
SUM KONSULENTHONORAR	**-20 163**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 015 511
Drift/vedlikehold VVS	-7 253
Drift/vedlikehold heisanlegg	-54 995

Drift/vedlikehold brannsikring	-35 244
Kostnader dugnader	-2 567
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 115 569**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-149 903
Vann- og avløpsavgift	-139 132
Renovasjonsavgift	-81 462
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-370 498**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-58 350
Fjernvarme	-244 262
SUM ENERGI / FYRING	**-302 612**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 430
Driftsmateriell	-978
Lyspærer og sikringer	-1 741
Renhold ved firmaer	-42 096
Andre fremmede tjenester	-10 351
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 480
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 100
Andre kontorkostnader	-1 332
Bilgodtgjørelse	-4 897
Reisekostnader	-539
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 801
Velferdskostnader	-735
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-91 969**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 392
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 019
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	356
Andre renteinntekter	947

SUM FINANSINNTEKTER	**11 714**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 2011	72 465 000
SUM BYGNINGER	**72 465 000**

Tomten ble kjøpt i 2011
Gnr.166/bnr.553 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-72 320 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-72 320 000**

NOTE: 15
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	72 320 000
TOTALT	**72 320 000**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	72 465 000
TOTALT	**72 465 000**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2684855. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 27.05.24
Selskapsnummer: 6232 **Selskapsnavn:** Jernbanebakken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

PROTOKOLLUTSKRIF T ÅRSMØTE-GF

Protokoll til årsmøte 2024 for Jernbanebakken Borettslag

Organisasjonsnummer: 996277526
Møtet ble avholdt 27. mai kl. 19:00, Vaskerelven 39, 5014 Bergen..

Antall stemmeberettigede som deltok: 13
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Daniel Eide er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Velges på årsmøtet
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra opptjent egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt. Det ble stilt spørsmål om de store vedlikeholdskostnadene og beboere ønsket mer innsikt inn i store prosjekter styret jobbet med.**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 57.000.

Styrets innstilling
Honorar er satt etter gjennomsnitt for OBOS borettslag med 6-30 boliger. Her er lenke til grunnlag: https://www.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hva-far-styrene-betalt/

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 57.000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Betjene kostnader i forbindelse med utbedringer Jernbanebakken

Vi har per nå rundt 200.000 i kostnader knyttet til utbedring av lekkasje og skifting av en balkongdør i andel 23 som gjør at vi enten må ta opp lån eller ha en ekstra innbetaling fra hver andel.

Styrets innstilling
Styret innstiller på låneopptak for å håndtere underdekning i forbindelse med kostnader knyttet til utbedring av lekkasje og deling av borettslag.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret tar låneopptak for å dekke kostnader knyttet til utbedringer i Jernbanebakken.
>
> ✓ **Vedtatt. Det er ønske fra beboere om mer innsikt i hva eventuelle lånte penger brukes på underveis.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Jakob Bjelland Eriksen

Daniel Eide trer av som styreleder og går ut av styret.

Følgende stilte til valg:
Jakob Bjelland Eriksen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Naouel Gharbi
Camilla Inalu

Hågen Askvik og Martine Baalsrud går ut av styret.

Følgende stilte til valg:
Naouel Gharbi
Camilla Inalu

Protokollen er signert digitalt av følgende:

Møteleder: Daniel Eide /s
Protokollvitne: Martine Baalsrud /s
Protokollvitne: Kristine Røe Bøe /s
Protokollfører: Daniel Eide /s

PROTOKOLLUTSKRIF T E.O ÅRSMØTE-GF

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Jernbanebakken Borettslag

Organisasjonsnummer: 996277526
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 8. juli kl. 16:00 til 11. juli kl. 16:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 21.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Jakob Bjelland Eriksen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Jakob Bjelland Eriksen og Camilla Nneka Inalu er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Prioritet på låneopptak

I forbindelse med låneopptak på kroner 300 000,- kreves det av banken at lånet gis prioritet foran fellesobligasjonen. Borettsinnskuddene (det som var betalt som innskudd i leilighetene er sikret ved en tinglyst fellesobligasjon som hefter i borettslaget faste eiendom. Banken ønsker å få prioritet før denne.

Styrets innstilling
Nytt lån gis prioritet foran fellesobligasjonen

> **Forslag til vedtak:**
> Nytt lån gis prioritet foran fellesobligasjonen
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

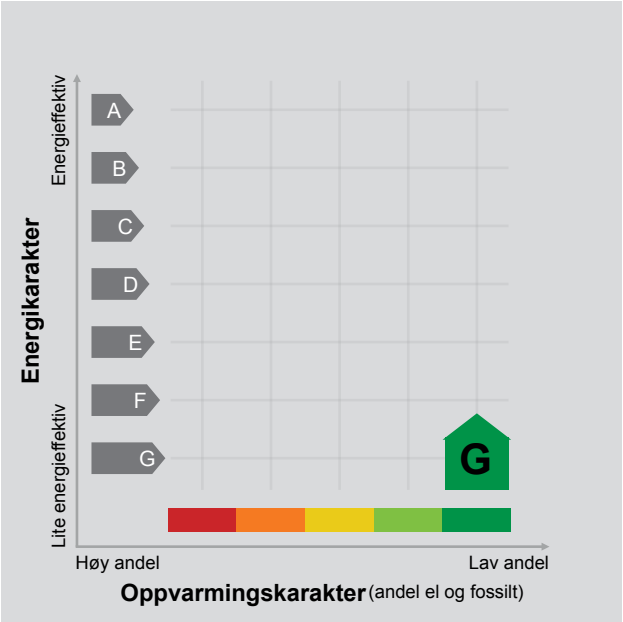
Protokollen er signert digitalt av følgende:

Møteleder: Jacob Bjelland Eriksen /s
Protokollvitne: Camilla Nneka Inalu /s
Protokollvitne: Jacob Bjelland Eriksen /s

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Jernbanebakken 3
Postnummer	5015
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	166
Bruksnummer	997
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139710320
Bruksenhetsnummer	U0102
Merkenummer	Energiattest-2024-61328
Dato	17.12.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 2 253 kWh pr. år

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

2 253 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm^3 gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

PLANKART OG PLANINFO

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 166/997/0/0
Utlistet 16. desember 2024

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261141518	Grunneiendom	0	Ja	167,9 m²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
61120000	35	BERGENHUS. GNR 166 BNR 555 MFL., OMRÅDE ØST FOR BERGEN JERNBANESTASJON	3 - Endelig vedtatt arealplan	27.11.2013	200904571	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
61120000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	100,0 %
61120000	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål	< 0,1 % (0,1 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
61120000	730 - Båndlegging kulturminneloven	100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY1	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpBåndleggingSone	H730_1	Båndlagt etter lov om kulturminner	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#4	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15780000	BERGENHUS. KPD SENTRUM	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.12.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15780000	1 - Nåværende	190 - Annet byggeområde	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
15590000	21	BERGENHUS. KDP FJELLSIDEN SØR	3	202004102
3850000	30	BERGENHUS. KONG OSCARS GATE 90-90A - KALFARLIEN 2	3	202412318
8735000	32	BERGENHUS. NONNESETER - BIBLIOTEK - KVARTALENE	3	190810835
4620000	30	BERGENHUS. GNR 166 BNR 870, REGULERINGSPLAN FOR MARKEN	3	190510066
16950000	30	BERGENHUS. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 1 SENTRUM - NYGÅRDSTANGEN	3	200208973
11600000	30	BERGENHUS/ÅRSTAD. HOVEDINNFARTSÅREN FRA SYD DANMARKSPLASS - STRØMGATEN	4	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
166/552	139299078-3	Påbygg	Hotellbygning	Igangsettingstillatelse	05.02.2024	202226384

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 16. desember 2024

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.
Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her:
https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001

Kommunedelplan
Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.
I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

BERGEN KOMMUNE

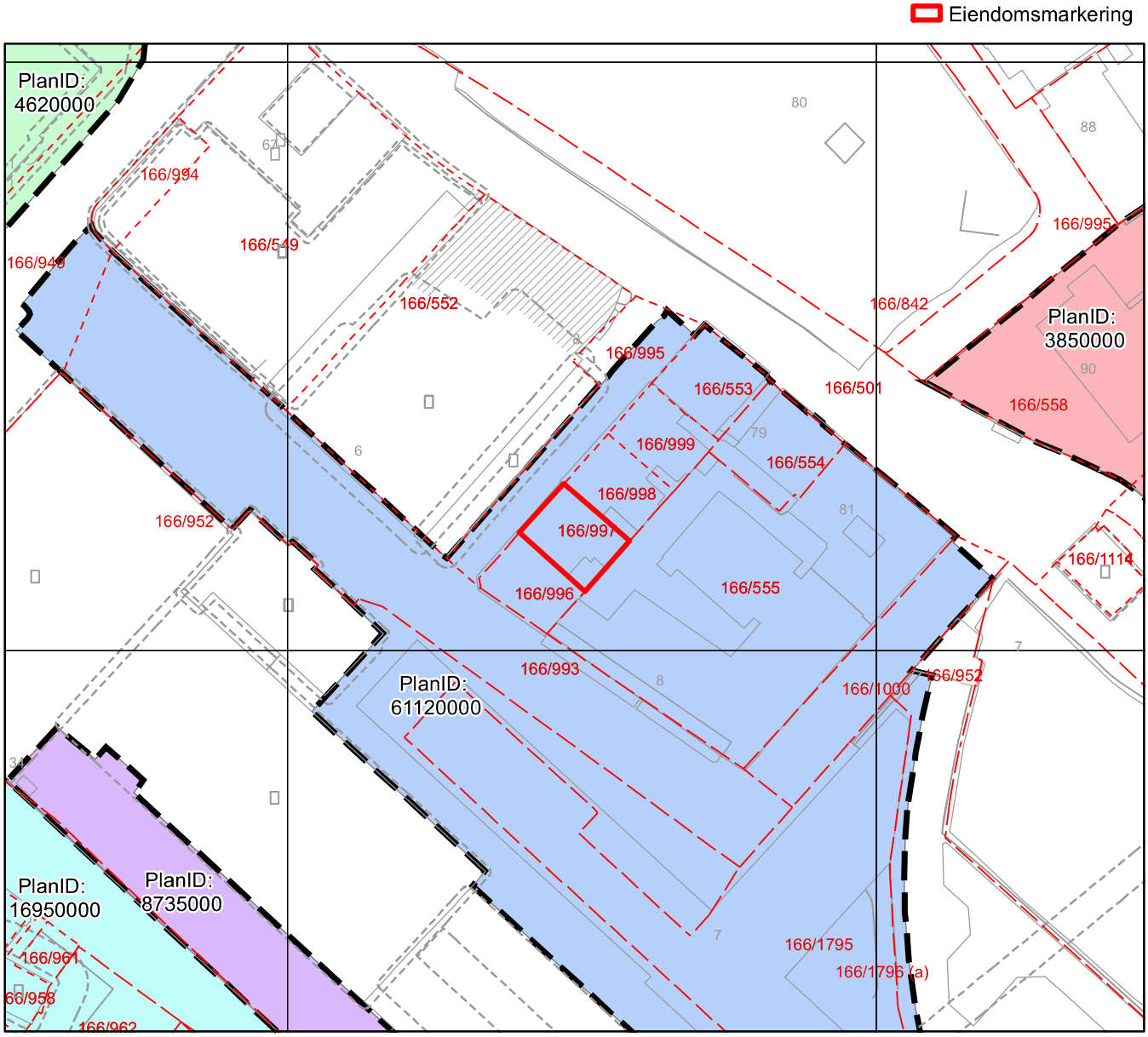
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 166/997/0/0
Dato: 16.12.2024 Adresse: Jernbanebakken 3 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
61120000



BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 166/997/0/0
Dato: 16.12.2024 Adresse: Jernbanebakken 3 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1231 - Vegstenging, fysisk kjøresperre

1242 - Avkjørsel

1271 - Eksisterende tre som skal bevares

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1222 - Frisiktlinje

1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Reguleringsplan bevaringsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

660 - Bevaringsområder

662 - Bevaring av anlegg

Hensynssoner PBL §12-6

Båndleggingsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Allmennyttig kirke

Kjørevei

Gang- / sykkelveg

Gangveg

Torg

Jernbane

Sporvei / forstadsbane

Forretning / Kontor

Forretning / Offentlig

Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

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

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

1813 - Forretning, kontor, tjenesteyting

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

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2021 - Trase - Jernbane

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

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

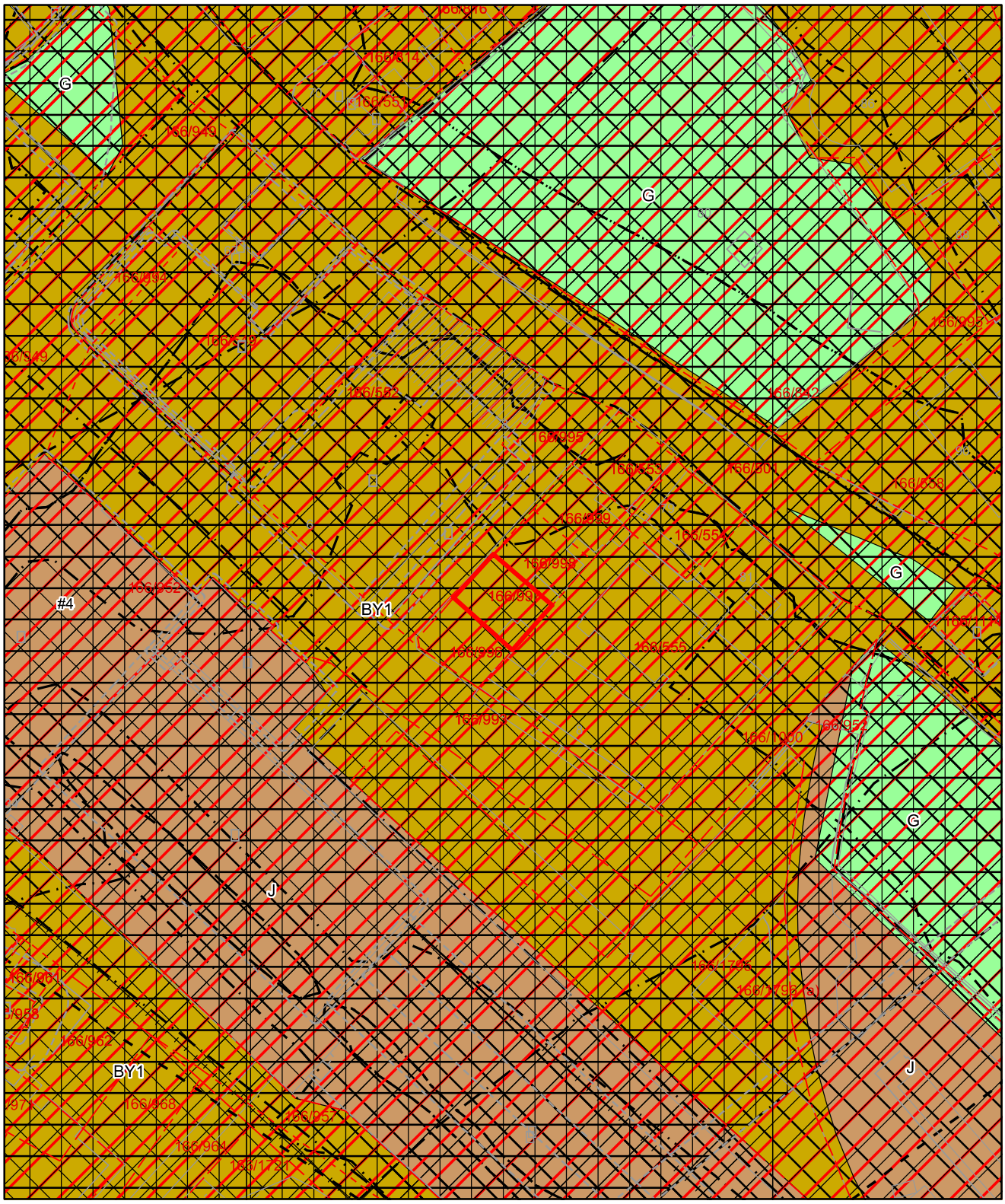
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 16.12.2024

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 166/997/0/0
Adresse: Jernbanebakken 3 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

Bestemmelsegrense

Samferdselslinjer

Bybane

Jernbane

Angitthensyn kulturmiljø

Båndleggingsone

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Bane

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 16.12.2024

Arealplan-ID: 15780000
Gnr/Bnr/Fnr: 166/997/0/0
Adresse: Jernbanebakken 3 m.fl.

N

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



Tegnforklaring for kommunedelplan

Kommunedelplangrense

Grense for restriksjonsområde

Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Offentlig bebyggelse (N)

Friområde (N)

Annet byggeområde (N)

Område båndlagt, lov om kulturminner (N)

Vegareal (N)

Fotgjengerstrøk (N)

Terminal (N)

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Jernbanebakken 3
Andelsnr. 6 Orgnr. 996277526 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
74-24-0564

Meglerforetak: Vikebø & Jørgensen AS

Saksbehandler: Benedicte Tronstad

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 92 49 64 86

E-post: benedicte.tronstad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater