



**PRIVATMEGLEREN**  
VIKEBØ & JØRGENSEN

**ST. HALVARDS VEI 31 A**

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# St. Halvards vei 31 A

## 5052 BERGEN

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	1951
Hovedbygg BRA:	72 m <sup>2</sup>
Hovedbygg BRA-i:	72 m <sup>2</sup>
Sum alle bygg BRA:	81 m <sup>2</sup>
Sum alle bygg BRA-i:	72 m <sup>2</sup>
Rapportdato:	5.5.2026 (Gyldig til 5.5.2027)

### Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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 integreert.

### Struktur og referansenivå

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.

### 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/42545>

### 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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

#### Utvidet el-kontroll

Pga manglende samsvarserklæring på deler av anlegget anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

#### Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	TG 2 settes pga alder og slitasje.
Vinduer og dører	TG 2 settes pga entrédør tar i karm og alder på dør.
Avløpsrør	TG 2 settes på grunn av alder på avløpsrør.
Vannledninger	TG 2 settes på grunn av alder på vannrør.
Varmtvannsbereder	TG 2 settes pga alder og manglende understøtte.
Ventilasjon	TG 2 settes pga type ventilasjon.
Våtrom: Bad - Overflater	TG 2 settes pga alder, fallforhold og slitasje.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG 2 settes med bakgrunn i alder og våtrom ikke tilfredsstiller dagen krav til våtrom.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	TG 2 settes pga type ventilasjon.

#### Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Fukt	TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstill ikke gjeldende sikkerhetsnivå.  
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskaade.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukkingsapparat eldre enn 10 år, må skiftes ut.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**29.4.2026**

Rapportdato  
**5.5.2026**

### Hjemmelshavere

Navn: **Marcus Håvardstun**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Valentina Elisabeth Wimmer**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Nei**

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Nikolai Haaland**

Telefon: **92444334**

Firma: **Haaland Takst & Tilstand AS**

Epost: **nh@haalandtakst.no**

Tittel:

Adresse: **Gullstølslien 58, 5153 Bønes**

Profesjonsansvarsforsikring: **IF**



#### Egne premisser:

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

### Informasjon om boligen

Adresse: **St. Halvards vei 31 A, 5052 Bergen**

Kommunenr: **4601**

Gårdsnr: **162**

Bruksnr: **1098**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: **3**

Leilighetsnr:

Byggeår: **1951**

Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

#### Generell beskrivelse av boligen:

##### BYGGEMÅTE:

Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger oppført i murkonstruksjoner med utvendig pusset og malt fasade.

Etasjeskiller antatt i betong.

Valmtak tekket med takstein.

##### OVERFLATER:

Gulv: Fliser på bad, ellers laminat.

Vegger: Fliser på deler av bad, ellers malte overflater.

Tak: Malte overflater i tak.

##### ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:(kilde: Eier).

2026:

- Nytt toalett.

2024:

- Sikringer i sikringsskap skiftet ut.

- Elanlegget oppgradert med en del nye kontakter/brytere, samt det er trekt om en del nye ledninger.

2023:

- Malt vegger.

- Nytt badromsmøbel.
- Nytt dusjkabinett.
- Lagt nytt gulv i stue.

2021:

- Ny kjøkkeninnredning.

2008:

- Takteking skiftet i regi av brl.

2006/20027:

- Vindu skiftet i regi av brl.

2003:

- Bad oppgradert.

OPPVARMING:

Vedfyring i stue.

Ellers elektrisk oppvarming med blant annet varmekabler på bad, varmekabler er ikke funksjonstestet.

VENTILASJON:

Naturlig ventilasjon med avtrekksvifte på kjøkken.

PARKERING:(Kilde: Eier).

Parkering i gate kan søkes om til brl, tildeles etter ansiennitet.

Ellers Soneparkering i området.

OPPSUMMERING :

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 1951 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 byggeteknisk 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>

### Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	72	72	0	0	8
Eksterne boder	9	0	9	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>81</b>	<b>72</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>8</b>

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	72	72 Romfordeling: Entré/gang (5,8m <sup>2</sup> ). Bad (4,6m <sup>2</sup> ). Kjøkken (6,6m <sup>2</sup> ). Soverom 1 (11,8m <sup>2</sup> ). Stue (21,3m <sup>2</sup> ). Gang (2,2m <sup>2</sup> ). Soverom 2 (6,6m <sup>2</sup> ). Soverom 3 (8m <sup>2</sup> ).  Takhøyde i stue målt til 2,49m.	0	0	8
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>72</b>	<b>72</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8</b>

## Bygning: Eksterne boder

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	3	0	3 Romfordeling: Bod (3,4m <sup>2</sup> ).	0	0
Kjeller	6	0	6 Romfordeling: Bod (6,3m <sup>2</sup> ).	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 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 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
<p>Balkong med utgang fra stue på ca 8m<sup>2</sup>. Rekkverk med fasadeplater og dekke bekledd med terrassebord i trevirke.</p> <p>På undersiden av balkongen er det etablert metallplater med fall til takrenne.</p> <p>Det er noe slitasje og avskalling på rekkverk. Det er noe oppsprukket trevirke.</p> <p>TG 2 settes pga alder og slitasje.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Overflatebehandling må påregnes. Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes. Jevnlige ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.</p>	

## 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
<p>Entrédør med slett overflate i B-30. vindu og balkongdør med isolerglass i malte trekarmer.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Vindusglass er datostemplet 2007.</p>	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
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.

Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.  
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Entrédør tar i karm/terskel og har behov for justering.

TG 2 settes pga entrédør tar i karm og alder på dør.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Justeringer/smøring anbefales.

## 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 fra Epoq med slette fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Induksjonsplatetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kombinert kjø- og frysenskap.

Kjøkkeninnredning med normal bruksslitasje.

**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 / HMS

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

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

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 avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstillende ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslukkingsapparat eldre enn 10 år, må skiftes ut.	

## 6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
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?	Ja

### Oppsummering av avløpsrør

**TG-2**

Avløpsanlegg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

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.

TG 2 settes på grunn av alder på avløpsrør.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

## 6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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-2**

Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran plassert på kjøkkenet.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig). Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

TG 2 settes på grunn av alder på vannrør.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

## 6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er fremvist samsvarserklæring datert 16.12.2024 fra Fana Elektro AS, gjelder:  Omtrekking og fjerning av NGA ledninger. Nye stikkontakter på 3 soverom og stue. 4 stk. nye jordfeilsautomater 2x15A, 30mA, og ny dobbeldimmer 2x300W på kjøkken.  Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget. Dette gjelder blant annet på bad.	

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, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	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

Sikringsskap i felles oppgang inneholder:

- Hovedsikring.
- 6 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 eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er ikke fast tilkobling av el-punkt til varmtvannsbereder.

Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

Det er fremvist samsvarserklæring datert 16.12.2024 fra Fana Elektro AS, gjelder:

Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget. Dette gjelder blant annet på bad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det bør etableres fast tilkobling av el-punkt til varmtvannsbereder.	
Pga manglende samsvarserklæring på deler av anlegget anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.	
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.	

## 6.8 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament	
Kjøkkenskap uten understøttelse	
Årstall	
Ukjent, antatt over 20 år.	
Størrelse	
100 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
<b>Oppsummering av varmtvansbereder</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det er etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.          Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.          Bereder står i skap som mangler understøttelse av skapbunn.</p> <p>TG 2 settes pga ovennevnt.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.          Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.          Det må etableres understøtte til skap.</p>	

## 6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
<p>Naturlig ventilasjon med avtrekksvifte på kjøkken.</p> <p>TG 2 settes pga type ventilasjon.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>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.</p>	

## 6.10 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og deler av vegger, ellers malte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2003.	
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**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Det er 23mm høydeforskjell fra dør til sluk.

Det er 11mm fall målt 80cm fra sluk.

Fallet er svakere enn dagens anbefalinger. Dette kan medføre til at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen i liten grad vil bevege seg mot sluket, men gulvet er utformet slik at det ikke er sannsynlig med skader ved normal bruk.

Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med silikon. Sikring av terskelområdet er en viktig del av fuktsikringen på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Vindu er plassert i våtsone.

Det registreres sprekke i flis ved dør.

Riss og sprekker i enkelte flisfuger.

Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.

TG 2 settes pga alder og ovennevnt.

#### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger, 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?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
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 er tegn til membran/tettesjikt i sluk, kan ikke konstantere at den er ført under klemring. Noe begrenset tilkomst grunnet dusjkabinett. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Gulv/vegger kan derfor være utsatt for lekkasjer.

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 ovennevnt/alders på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger, 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.	
- Dusjkabinett.	
- Gulvmontert toalett.	
- Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

**TG-1**

Innredning og utstyr fremstår generelt god stand.

### Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
------------------	----------

### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

TG 2 settes pga type ventilasjon.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

### Oppsummering av fukt

TG-IU

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

### Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales videre bruk av dusjkabinett.

Det må påregnes oppgradering av bad i tiden som kommer.

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

## 6.11 Ikke relevante bygningsdeler

### Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.05.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen	Oppdragsnr.	74260227
Adresse	St. Halvards vei 31 A		
Postnr.	5052	Sted	BERGEN
Selgers navn	Marcus Håvardstun		
Selgers navn	Valentina E Wimmer		

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

#### Innledende informasjon om salg av boligen

##### Er det dødsbo?

Nei  Ja

##### Salg ved fullmakt?

Nei  Ja

##### Har du kjennskap til eiendommen?

Nei  Ja

##### Når kjøpte du boligen?

September 2023

##### Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2,5 år

##### Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei  Ja

##### I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Borettslagsforsikring - If Skadeforsikring NUF

##### Polise/avtalensr.:

SP0002535489

### Våtrom

Initialer selger:

M H  
V E

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

Nei  Ja

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

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

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

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

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

Bytte fra gamle NGA ledninger til nye jordete i leiligheten inkl nye jordfeilsautomater. Arbeidet ble utført av Fana Elektro og medfølger samsvarserklæring.

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

Nei  Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Faktura og samsvarserklæring fra desember 2024. Fana Elektro AS.

## Vann/Avløp/Rør

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

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

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Yttertak

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

Nei  Ja

Initialer selger:

M H  
V E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

- Nei       Ja, kun av faglært       Ja, både av faglært og ufaglært       Ja, kun av ufaglært

**Piper og ildsteder**

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

- Nei       Ja

**Mur/Fundament/Skjevheter**

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

- Nei       Ja

**Terrasser/Fasader/Vinduer**

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

- Nei       Ja

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

- Nei       Ja, kun av faglært       Ja, både av faglært og ufaglært       Ja, kun av ufaglært

**Kjeller/Underetasje/Krypkjeller**

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

- Nei       Ja

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

- Nei       Ja, kun av faglært       Ja, både av faglært og ufaglært       Ja, kun av ufaglært

**Loft**

**Har boligen loft?**

- Nei       Ja

**Elektrisk Anlegg**

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

- Nei       Ja

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

- Nei       Ja, kun av faglært       Ja, både av faglært og ufaglært       Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:

M H  
V E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Omtrekking og fjerning av NGA ledninger i hele leiligheten. Nye stikkontakter på 3 soverom og stue. 4 stk. nye jordfeilsautomater 2x15A, 30mA, og ny dobbeldimmer 2x300W på kjøkken.

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

Nei  Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Faktura, kursfortegnelse og samsvarserklæring for jobb utført i Desember 2024.

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

Nei  Ja

**Av hvem?:**

Stig Arntzen v/Fana Elektro AS, 16.12.2024

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Jobb utført med ny samsvarserklæring.

**Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)****24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

Nei  Ja

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

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

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Initialer selger:

M H  
V E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

## Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei  Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Andre relevante forhold

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligselskap

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

Nei  Ja

Initialer selger:

M H

V E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Initialer selger:

M H

V E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Dato 15.05.2026

Signert av Marcus Håvardstun

Signert av Valentina E Wimmer

# St. Halvards vei 31A

Nabolaget Gimleveien/Kronstad - vurdert av 150 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige




## SKOLER

daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 105 elever, 4 klasser	8 min  0.7 km
Kronstad Oppveksttun (1-7 kl.) 249 elever, 20 klasser	10 min  0.8 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 37 klasser	15 min  1.2 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	3 min  0.2 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	11 min  0.9 km
NTG Brann Stadion	11 min  
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	13 min  1.1 km

## OFFENTLIG TRANSPORT

 Kronstad Linje 1, 2	5 min  0.4 km
 Hunstadsvingen Linje 20, 27	6 min  0.4 km
 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	7 min  3.3 km
 Bergen Flesland	19 min 

## BARNEHAGER

Gimle Oppveksttun barnehage (0-5 år... 55 barn	3 min  0.2 km
Helse Bergen Hf Hunstad barnehage ... 45 barn	8 min  0.7 km
Kronen barnehage (1-5 år) 40 barn	9 min  0.7 km

## DAGLIGVARE

Kiwi Kronstad X	7 min 
Bunnpris Kronstad	9 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## VARER/TJENESTER

🛒 Sletten Shoppingsenter	6 min 🚗
🏪 Apotek 1 Kronstad	6 min 🚶
🍷 Sletten Vinmonopol	6 min 🚗

## SPORT

🏊 Haukelandshallen	3 min 🚶
🏊 Nymarksbanene	6 min 🚶
🏊 Sammen Kronstad	7 min 🚶
🏊 MOVA Kronstad	12 min 🚶

«Fantastisk for både store og små!!!»

— Sitat fra en lokalkjent

### Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100

### Turmulighetene

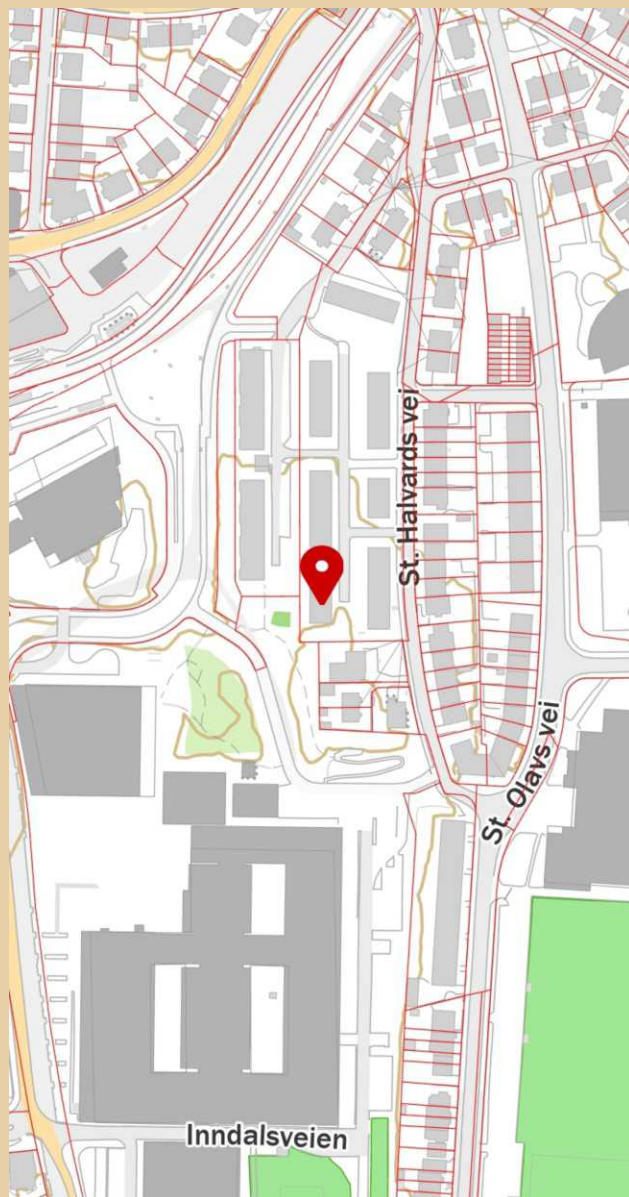
Nærhet til skog og mark 88/100

### Støynivået

Lite støynivå 86/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Bybane
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjørt: 28.04.26 Side 1 av 2

Jernbanepersonalets Borettslag 1	<b>Vår ref.:</b> 863/3	<b>Fødselsdato eier:</b> 16.11.1993
St. Halvards vei 31 A	<b>Type:</b> Frittstående brl	<b>Fødselsdato medeier:</b> 05.10.1995
5052 BERGEN	<b>Eiere:</b> Marcus Håvardstun, Valentina Elisabeth Wimmer	
<b>Organisasjonsnr:</b> 864 771 122	<b>Andelsnr:</b> 3	

### 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** 5 926

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Andel Felleskostnader	3 592
	Andel Finanskostnader	1 490
Tilleggsytelser:	Dugnad	25
	Kabel-tv/internett	619
	Parkering 2	200

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	279 590	Gjeld siste årsoppg.:	290 229
Klient ajourf. lån:	18 359 774	Klient gj. s. årsoppg.:	19 058 399

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 34117042288, Fana Sparebank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 28.04.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 118

Saldo per 28.04.2026: 18 359 774

Andel av saldo: 279 590

Første termin/første avdrag: 30.12.2025 ( siste termin 30.09.2055 )

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Espen Søreide Dyngeland

Adresse: St. Halvards vei 27 B

Postnr/-sted: 5052 BERGEN

Telefon: Mob.: 98441991

E-post: e.dyngel@gmail.com

### 6: Ligning - 2025

Annen formue:	9 828	Gjeld:	290 229	Andre inntekter:	38
		Utgifter:	15 681		

### 7: Pålydende

Pålydende:	300	Opprinnelig innskudd:
Andelsnr:	3	Partialobligasjonsnr:

### 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1951

Gårds/bruksnr: 162/1098

Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt: Festet

Årlig festeavgift: 62 684,00

Avg. reguleres: &lt;ukjent&gt;

### 9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Polisenr: SP0002535489

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0201

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Elektrisk
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se under fasiliteter ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjørt: 28.04.26 Side 2 av 2

Jernbanepersonalets Borettslag 1	<b>Vår ref.:</b> 863/3	<b>Fødselsdato eier:</b> 16.11.1993
St. Halvards vei 31 A	<b>Type:</b> Frittstående brl	<b>Fødselsdato medeier:</b> 05.10.1995
5052 BERGEN	<b>Eiere:</b> Marcus Håvardstun, Valentina Elisabeth Wimmer	
<b>Organisasjonsnr:</b> 864 771 122		

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei Kategori: felleskostnader

Fasiliteter:

**GENERELLE OPPLYSNINGER:** Jernbanepersonalets Borettslag 1 består av 72 boliger i lavblokk. Leilighetstype 2, 3 og 4 roms. Festetomt. Dørtelefon fra 2017. Det har vært store utskiftninger de siste årene med bl.a. vinduer og altandør fra 2006, tak fra 2008, elektrisk oppgradering i fellesområdet i 2010, rørfornyning i 2015 og piperenovering i 2017.

**SIKRINGSORDNING:** Boliglaget har avtale om sikring- og forsikring av felleskostnader hos Klare Finans AS. Avtalen kan sies opp av hver av partene med en frist på 6 md.

**LEGALPANTERETT:** Boligselskapet har legalpantrett for krav etter boforholdet begrenset til 2 G. For øvrige panteheftelser vises det til Grunnboken og tinglyste heftelser hos Statens kartverk.

**RESTANSER PR DAGS DATO:** Vil bli oppgitt på forespørsel.

**FORKJØPSRETT:** Boligselskapet har ikke forkjøpsrett.

**GODKJENNING:** Søknad om godkjenning av ny eier behandles av styreleder i boligselskapet. Eierskiftemelding blir brukt som grunnlag og Vestbo sender melding til styret om at det er godkjenning til behandling.

**DYREHOLD:** Det er styret i boligselskapet som skal motta og behandle søknad fra en beboer som ønsker å holde dyr. Søknaden skal være skriftlig og sendes direkte til styreleder i boligselskapet. Søknadsskjema finnes på [www.vestbo.no](http://www.vestbo.no)

**BRUKSOVERLATING:** Søknader om utleie av egen bolig sendes digitalt via Min side på [vestbo.no](http://vestbo.no) eller via Vestbo appen.

**PARKERINGSFORHOLD:** Parkering etter søknad til styret. Laget har 27 plasser som fordeles etter ansiennitet. Ellers parkering i offentlig gate. Borettslaget har 2 ladepunkter til EL-bil.

**KABEL-TV/BREDBÅND:** Kollektiv kabel-tv avtale med Telenor.

**OPPLYSNINGSPLIKT:** For øvrige opplysninger vedrørende borettslaget/sameiet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må borettslagets/sameiets styre kontaktes.

**FASILITETER OG ENHETSOPPLYSNINGER:** Det tas forbehold om at opplysninger gitt i punkt 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger - kan være endret.

**VESTBOS GEBYR:** Vestbo sine gebyrer, se eget vedlegg.

Annen informasjon:

**Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjøpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjøp av bruktbolig i Vestbo BBL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.**

**Sted:** \_\_\_\_\_ **Dato:** \_\_\_\_\_

**Jeg gir mitt samtykke til overdragelsen. /  
Leiligheten tjener ikke som felles bolig for  
ektefelle. (Styk det som ikke passer)**

\_\_\_\_\_  
Marcus Håvardstun  
Andelseiers underskrift

\_\_\_\_\_  
Valentina Elisabeth Wimmer  
Ektefelles-/Andelseiers underskrift

# Vedtekter

for Jernbanepersonalets borettslag 1, org nr 864 771 122

vedtatt på generalforsamling den 26.5.2025

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 300.
- (2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

### **3. Borettslag og bruksoverlating**

#### **3-1 Borettslaget**

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

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

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

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

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

#### **3-2 Bruksoverlating**

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad

om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

## **4. Vedlikehold**

### **4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

(5) Pga. brannfare og -varsling skal lading av elektrisk utstyr kun foretas i egen leilighet.

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

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

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

### **4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

### **5-1 Mislighold**

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

### **5-2 Pålegg om salg**

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

### **5-3 Fravikelse**

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

### **6-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

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

### **7-1 Styret**

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

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

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

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

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
  1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
  2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
  3. salg eller kjøp av fast eiendom,
  4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
  5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
  6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## **8. Generalforsamlingen**

### **8-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Dog skal styret bestrebe seg på at ordinær generalforsamling avholdes innen 30. april.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Fristen skal være minimum 3 uker.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

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

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor - Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **8-5 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Når det ved valg er flere enn en kandidat til et verv, skal avstemmingen skje skriftlig.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **9-1 Inhabilitet**

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

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

### **9-2 Taushetsplikt**

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

### **9-3 Mindretallsvern**

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

## **10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **10-1 Vedtektsendringer**

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

### **10-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Innkalling til  
Generalforsamling  
Jernbanepersonalets Borettslag 1



# Innkalling til ordinær generalforsamling for Jernbanepersonalets Borettslag 1

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

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

## Dagsorden

### 1 Konstituering

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

### 2 Årsberetning 2024

### 3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

### 4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

### 5 Valg

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

### 6 Saker

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

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

04.04.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.

## 2. Årsberetning 2024

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

**Forslag til vedtak:** Årsberetningen ble tatt til etterretning.

## 3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

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

## 4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

**Forslag til vedtak:** Fordeling av styrehonorar for årets styre:

Lukas: 42.293,-

Marte: 14.793,-

Julie: 13.469,-

Vegard: 13.800,-

Benedicte: 11.814,-

Victoria: 13.800,-

Totalbeløp for styrehonorar: 109.969,-

**Styrets innstilling:** GF vedtek foreslått honorering.

## 5. Valg

### 5.1 Valg av styreleder

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

Lukas Völker fratrer si rolle som styreleiar

**Forslag til vedtak:** Espen Dyngeland stiller til valg som styreleiar

### 5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

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

**Forslag til vedtak:** Til valg som styremedlem stiller:

Eivind Eriksen

Brynjar Astrup

Sondre Nilssen

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

### 5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

**Forslag til vedtak:** Til valg som varamedlem stiller:

Hege Hammersland

Gloria Stenfelt

Henrik Fylling Ødegård

### 5.5 Valg av valgkomité

## 6. Saker

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

### 6.1 Dyrehald

Vedtektene seier:

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

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

**Styrets innstilling:** Styret foreslår ny formulering:

### 6.2 Straum fellesareal

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

**Forslag til vedtak:** Dette kan håndterast på fleire måtar:

1. Styret kan lese av målarane manuelt og rapportere inn månadleg/årleg. Dette vil medføre enormt meirarbeid for styret.
2. Vi kan strekke nye kablar i oppgangane, så straumen utomatisk blir belasta einingane. Dette vil bli store kostnader.
3. Vi fortsetter som før, dvs. alle einingane sjølv velger om dei vil vaske klær i sine eininger eller i vaskekjellar. Denne gongen vil dei kunne foreta eit informert valg, i motsetnad til tidlegare.

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

kan man strekke nye kablar.

### 6.3 Ordensregler

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

**Forslag til vedtak:** Under "Husdyr"

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

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

Under "Boss og Avfall"

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

Under "Renhold"

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

Under "Altaner"

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

**Styrets innstilling:** GF vedtek forandringar etter gjennomgang og innspel.

### 6.4 Ladestasjon

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

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

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

2. Installere ny ladar.

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

### 6.5 Nye vedtekter

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

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

## 6.6 Brannsikkerheit

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

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

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

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

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

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

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

Styret lager serviceavtale for brannsløkkeapparat.

## 6.7 Oppgradering av fellesareal

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

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

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

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

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

dekka maling o.l.

## Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn): \_\_\_\_\_

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

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

**Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.**

**Borettslag:** Kun èn fullmakt per person.

Borettslagslova § 7-3. Fullmektig.

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

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

# Årsberetning 2024 for Jernbanepersonalets Borettslag 1

## Virksomhetens art og lokalisering

Jernbanepersonalets Borettslag 1 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Selskapet ligger i Bergen kommune

## Styrets arbeid

Styret har avholdt 10 møter i 2024.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

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

- Fobetring av branntryggleik i #15
- Stabilisering av økonomisk situasjon

## Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

- Fylt hull rundt husveggene
- Skifta lyspærer i fleire oppganger
- Satt opp "privat område"-skilt i hagen
- Planta 4 plommetrær rundt på området og busker utafor 21b
- Organiserte dugnad for å oppgradere sykkelkjeller
- . Bytta alle koder på dørene, da det er for mange som kjenner til desse.
- Vedlikeholdt og justert dørene.

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

- Hageport ved #17
- Oppgradering av fleire sykkelkjellarar
- Satt opp skilt for parkering

Borettslagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

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

## Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling onsdag 29.05.2024 bestått av:

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

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

Valgkomite:

Martin Bjelland

Sondre Tryti

**Av styrets medlemmer er følgende på valg:**

Lukas Völker  
Benedikte Svardal  
Julie Bergheim Ekrheim  
Vegard Strandos

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.05.2025

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

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

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

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Lukas Völker  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Victoria Vestrheim  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Vegard Strandos  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Marte Elise Rørstad  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Benedikte Svardal  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Julie Bergheim Ekrheim  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

### Skatt

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

### Varige driftsmidler

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

### Fordringer

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

### Inntekter

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

## Note 1 - Disponible midler

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

## Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

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

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

## Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2024
1100 Bygningmessige anlegg	21 584 022
<b>Sum</b>	<b>21 584 022</b>

## Note 4 - Egenkapital

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

## Note 5 - Langsiktig gjeld

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

## Langsiktig gjeld

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

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

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

## Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

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

## Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3615 Dugnad	21 600	21 600
3685 Diverse inntekter fri	0	8 000
<b>Sum</b>	<b>21 600</b>	<b>29 600</b>

## Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	89 475	89 475
5400 Arbeidsgiveravgift	12 616	12 616
<b>Sum</b>	<b>102 091</b>	<b>102 091</b>

Selskapet har ingen ansatte i regnskapsåret.

## Note 9 - Andre Driftskostnader

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

## Note 10 - Vedlikehold

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

## Andre opplysninger

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

## Resultat og balanse med noter for Jernbanepersonalets Borettslag 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Jernbanepersonalets Borettslag 1**

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



Shape the future  
with confidence

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Jernbanepersonalets Borettslag I

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jernbanepersonalets Borettslag I som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Bergen, 6. mai 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin  
statsautorisert revisor

# PENNEO

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

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

## Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-06 21:35:41 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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



Mer informasjon finner du på  
Min side, [www.vestbo.no](http://www.vestbo.no)

# Protokoll

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

## 1. Konstituering

### 1.1 Status fremmøtte

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

#### Vedtak:

Fra andelseierne møtte:

I tillegg ble det fremlagt 1 fullmakter.

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

### 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

#### Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

### 1.3 Valg av møteleder

#### Vedtak:

Følgende ble valgt som møteleder: Lukas Völker

### 1.4 Valg av referent

#### Vedtak:

Følgende ble valgt som referent: Julie Bergheim Ekrheim

### 1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier.

#### Vedtak:

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

### 1.6 Valg av tellekorps

#### Vedtak:

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

## 2. Årsberetning 2024

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

### Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

## 3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

### Vedtak:

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

## 4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

### Vedtak:

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

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

## 5. Valg

### 5.1 Valg av styreleder

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

Lukas Völker fratrer si rolle som styreleiar

### Vedtak:

Som styreleder for 2 år ble Espen Søreide Dyngeland valgt.

Enstemmig, 17 stemmer for

### 5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

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

### Vedtak:

Som styremedlem for 2 år ble følgende valgt:

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

### **5.3 Valg av varamedlemmer**

Varamedlemmer velges årlig.

#### **Vedtak:**

Som varamedlemmer for 1 år ble følgende valgt:

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

### **5.4 Styrets sammensetning etter valget**

Styreleder:

Espen Søreide Dyngeland

Styremedlemmer:

Victoria Vestrheim

Marte Rørstad

Brynjar Skog Astrup

Sondre Tryti Nilsen

#### **Vedtak:**

Etter valget består styret av:

Espen Søreide Dyngeland styreleder valgt for 2 år i 2025

Brynjar Skog Astrup styremedlem valgt for 2 år i 2025

Sondre Tryti Nilsen styremedlem valgt for 2 år i 2025

Victoria Vestrheim valg for 2 år i 2024

Marte Rørstad valgt for 2 år i 2024

Henrik Fylling Ødegård varamedlem valgt for 1 år i 2025

Gloria Stenfelt varamedlem valgt for 1 år i 2025

Hege Hammersland varamedlem valgt for 1 år i 2025

### **5.5 Valg av valgkomité**

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

#### **Vedtak:**

Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år:

## **6. Saker**

## 6.1 Dyrehald

Vedtektene seier:

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

### **Vedtak:**

- Generelt forbud: Husdyr er ikke tillatt uten styrets godkjenning.
- Søknadskrav: Skriftlig søknad med begrunnelse, dyrets type/størrelse og ev. legeerklæring.
- Vurdering: Tillatelse kan gis etter Styrets helhetsvurdering, hvis dyreholdet ikke medfører ulemper.
- Ansvar: Dyreeier må sikre at dyret ikke sjenerer andre, følge båndtvang, rydde opp og dekke ev. skader.  
Brudd på regler: Styret kan kreve at dyret fjernes og behandle saken som mislighold

## 6.2 Straum fellesareal

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

### **Vedtak:**

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

Enstemmig vedtatt forslag nummer 3., 17 stemmer

### 6.3 Ordensregler

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

#### Vedtak:

Det ble flerstemmig for fornying av formuleringer i ordensreglene:

Under "Husdyr"

1. "hus for duer, kaniner eller andre husdyr på borettslagets områder" endres til "hus for duer, kaniner eller andre husdyr i fellesområder".
2. "dersom gode grunner taler for det" endres til "etter gjennomgang med styre og naboer"

Under "Boss og Avfall"

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

Under "Renhold"

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

Under "Altaner"

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

### 6.4 Ladestasjon

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

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

#### Vedtak:

Enstemmig for å installere nye ladere

### 6.5 Nye vedtekter

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

#### Vedtak:

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

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

## **6.6 Brannsikkerheit**

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

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

### **Vedtak:**

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

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

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

## **6.7 Oppgradering av fellesareal**

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

### **Vedtak:**

Innvilget vedtak:

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

# Protokoll for Jernbanepersonalets Borettslag 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

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



BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 162/1098/0/0

Utlistet 28. april 2026

### Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

#### Forklaring plantype

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

#### Forklaring planstatus

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

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

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	Arealmerkнад	Inngår i rapporten
260912624	Grunneiendom	0	Ja	8 415,3 m <sup>2</sup>	Sikker	-	Ja

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

### Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saknr	Dekningsgrad
<a href="#">17190000</a>	30	ÅRSTAD. GNR 162 BNR 1286, KRONSTAD, HØGSKOLEN I BERGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	12.12.2005	<a href="#">200209870</a>	0,3 %

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
<a href="#">17190000</a>	750 - Felles lekeareal	0,3 %

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

## Kommuneplan

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

## Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY2	100,0 %

## Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpAngittHensynSone	H570_3	Danmarks plass-Kronstad	99,9 %

## Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	100,0 %

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Kommunedelplan(er)

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

## Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
<a href="#">9730000</a>	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %
<a href="#">9730000</a>	1 - Nåværende	100 - Byggeområde	< 0,1 % (1,3 m <sup>2</sup> )

## Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
<a href="#">9730000</a>	111 - Krav om reguleringsplan	< 0,1 % (1,3 m <sup>2</sup> )

## Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saknr
<a href="#">71740000</a>	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	<a href="#">202417461</a>
<a href="#">60550000</a>	35	ÅRSTAD. GNR 162 BNR 530, 1286, 1352 MFL., KRONSTAD, VERKSTED OG DEPOT FOR BYBANEN	3	<a href="#">200816556</a>
<a href="#">63800000</a>	35	ÅRSTAD. GNR 162 BNR 551 MFL., BJØRNSONS GATE	3	<a href="#">201319978</a>
<a href="#">64040000</a>	34	BERGENHUS/ÅRSTAD. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 1, NONNESETER - KRONSTAD	3	<a href="#">201423440</a>
<a href="#">70000</a>	30	ÅRSTAD/BERGENHUS. MIDTRE ÅRSTAD	4	-
<a href="#">17190004</a>	31	ÅRSTAD. GNR 162 BNR 1286, HØGSKOLEN KRONSTAD	3	<a href="#">201912562</a>
<a href="#">70880000</a>	35	ÅRSTAD. GNR 162 BNR 1286 MFL., ST. HALVARDS VEI	5	<a href="#">202220674</a>
<a href="#">20000</a>	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL	4	-

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">21000</a>	30	ÅRSTAD. IBSENS GATE 107X - HAUKELAND 165 (KIRKEBYGG)	3	-
<a href="#">70460000</a>	35	ÅRSTAD. GNR 162 BNR 978 MFL., NYMARK	9	<a href="#">202220610</a>
<a href="#">11450000</a>	30	ÅRSTAD. HAUKELANDSVANNET, HAUKELANDSOMRÅDET	3	-

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
<b>162/1286</b>	300741718	-	Ukjent	Igangsettingstillatelse	06.05.2019	<a href="#">201907677</a>
<b>162/1286</b>	9505938	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	06.01.2010	<a href="#">880078</a>
<b>162/1111</b>	139266463-1	Ombygging	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	28.03.2025	<a href="#">202510366</a>
<b>162/1113</b>	139266498-2	Tilbygg	Tomannsbolig, horisontaldelt	Rammetillatelse	22.11.2019	<a href="#">201822272</a>
<b>162/1286</b>	13945357	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	19.03.2018	-
<b>162/946</b>	3418669-1	Ombygging	Kirke kapell	Igangsettingstillatelse	15.08.2023	<a href="#">202313150</a>
<b>162/1092</b>	139266234-1	Ombygging	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	05.07.2024	<a href="#">202412080</a>

## Andre opplysninger

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

Skrevet ut 28. april 2026



## Planinformasjon

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

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

### Plannivåene

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

### Kommuneplan

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

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

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

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

### Kommunedelplan

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

### Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



# Reguleringsplan på grunnen - oversikt



Byrådsavdeling for byutvikling  
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2 000  
Dato: 28.04.2026


Gnr/Bnr/Fnr: 162/1098  
Adresse: St. Halvards vei 31A

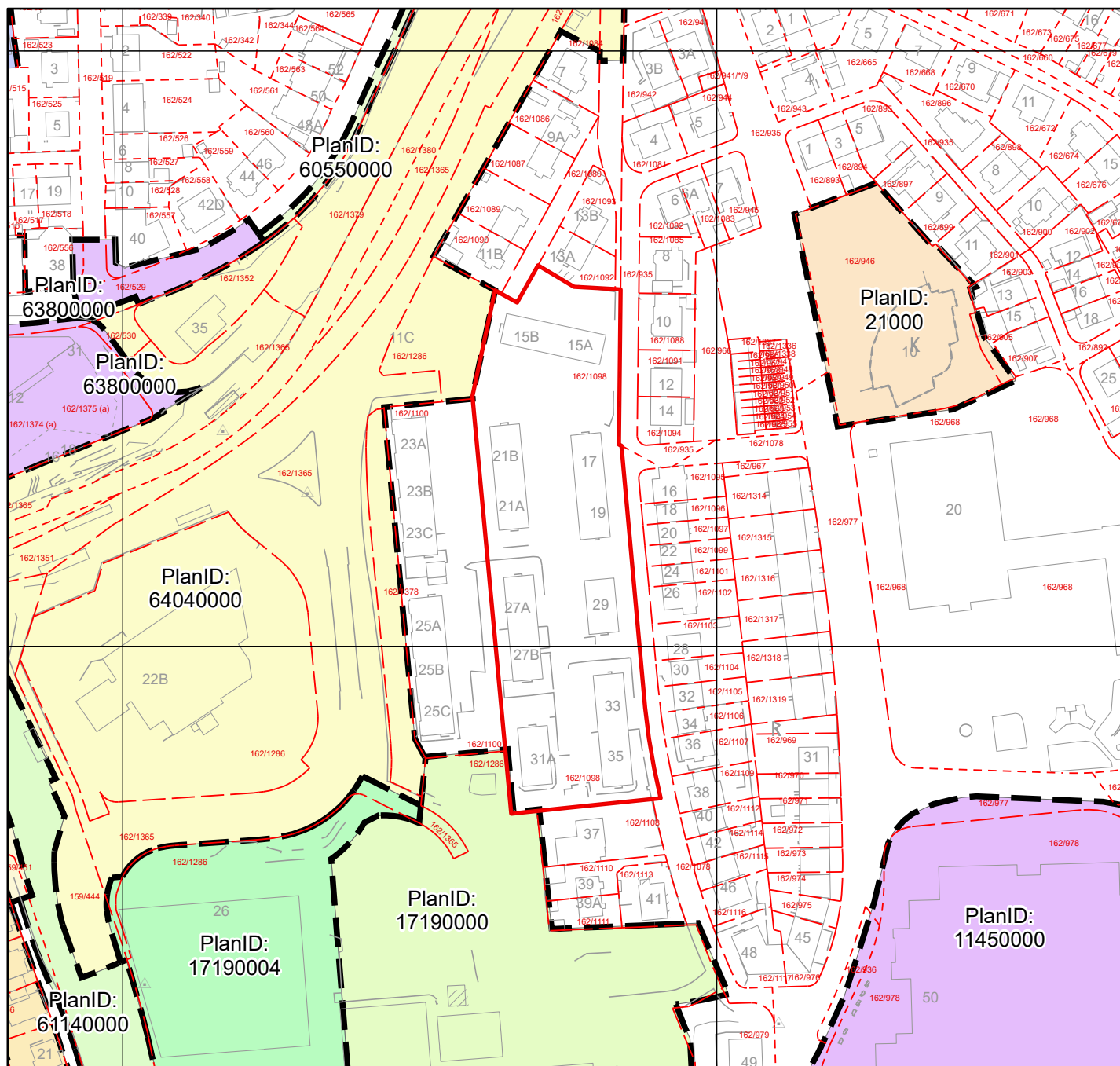
BERGEN  
KOMMUNE

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:

PlanID(er): 17190000, 64040000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon  Eiendomsflate





BERGEN  
KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2 000

Dato: 28.04.2026

Arealplan-ID: 65270000

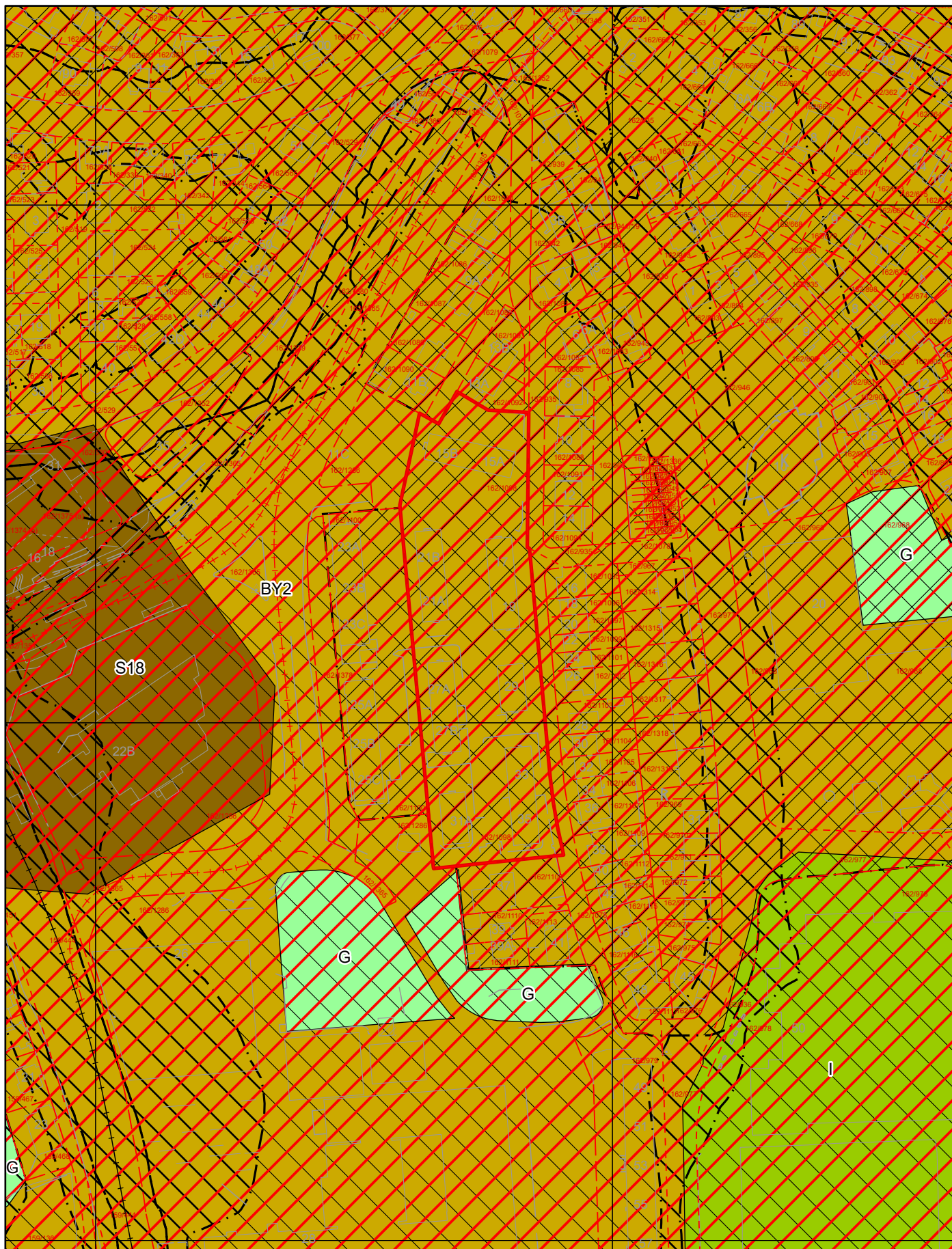
Gnr/Bnr/Fnr: 162/1098

Adresse: St. Halvards vei 31A



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


 Eiendomsflate





# Tegnforklaring for kommuneplan


 Arealformålgrense


## Samferdselslinjer


 Bybane

 Bybane - fremtidig

 Bybane - tunnel - fremtidig

 Angitthensyn kulturmiljø

 Faresone

 Infrastruktursone

 Støysone grønn

 Støysone gul

 Støysone rød

## KPA2018 Arealformål

 Sentrumskjerne


 Byfortettingssone


 Idrettsanlegg


 Grønnstruktur





## Tegnforklaring for kommunedelplan

 Kommunedelplangrense


 Gangveg


 Sykkelveg


 Grense for restriksjonsområde


 Arealformålgrense

### KDP Arealbruk-PBL1985

 Bygeområde (N)

 Boligområde (N)

 Offentlig bebyggelse (N)

 Bygninger, allmenntilgjengelig (N)

 Friområde (N)

 Idrettsanlegg (N)



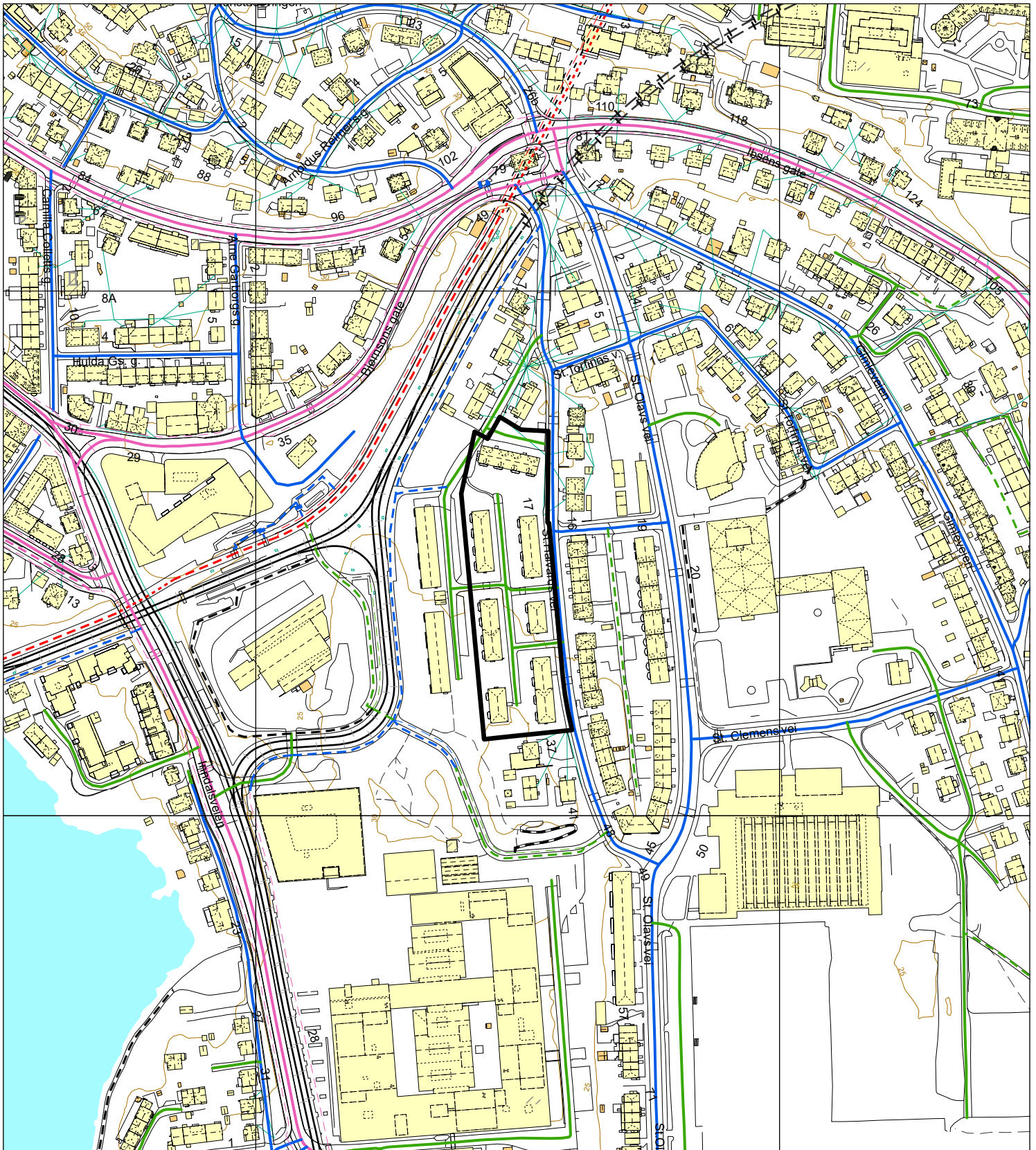


BERGEN  
KOMMUNE

# VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk: 1:3 000  
Dato: 28.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 162/1098/0/0  
Adresse: St. Halvards vei 31A



## Tegnforklaring - Vegtyper

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

# 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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

## FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**

St. Halvarvs vei 31 A, 5052 Bergen  
Gnr. 162, Bnr. 1098, andelsnr. 3 i JERNBANEPERSONALETS BORETTSLAG 1,  
Bergen kommune.

**Oppdragsnummer:**

74260227

**Meglerforetak:**

PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

**Saksbehandler:**

Olav Fretland

**Telefon / Mobil:**

55 55 97 97 / 922 08 844

**E-post:**

olav.fretland@privatmegleren.no

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser 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.
- 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.
- 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.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- 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.
- 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.
- 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
  - 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).
  - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
  - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
  - 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.
-