Tilstandsrapport

Leilighet i boligbygg med flere boenheter

St. Olavs vei 53, 5052 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 162, bnr. 979

Andelsnummer 23

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 27.04.2026 **Rapportdato:** 29.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22687-1004 **Eiendomsverdi ref nr:** PW1832

Autorisert foretak: Hjelmeland Takst

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Sindre Hjelmeland

Uavhengig Takstingeniør

post@hjelmelandtakst.no

952 29 193

Hjelmeland Takst
Hjortevegen 17
5236 RÅDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Hjelmeland Takst
Hjortevegen 17
5236 RÅDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

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

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med normal standard ut fra alder og bruk. Det er registrert enkelte forhold som må påregnes vedlikeholdt over tid, herunder forhold ved våtrom og ventilasjon. Forholdene vurderes som typiske for denne type bolig.

Leilighet i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har lydklassifisert entrédør og aluminiums balkongdør
Balkong (7,9 m2) med utgang fra stuen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har trepanel, malte plater og malt betong.
Innvendige tak har malte plater, trepanel og malt betong.
Boligen har mursteinspipe og kamin.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad

Veggene har fliser. Taket er malt.
Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen.
Rommet har servant, veggmontert toalett, vaskemaskin og dusjvegg.
Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, og induksjonstopp.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler samt ventilator med kullfilter på kjøkkenet.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.

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

Boligen ligger i et område med moderat til lav radon aktsomhetsgrad ifølge NGU.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger for boligen.

Bod 1

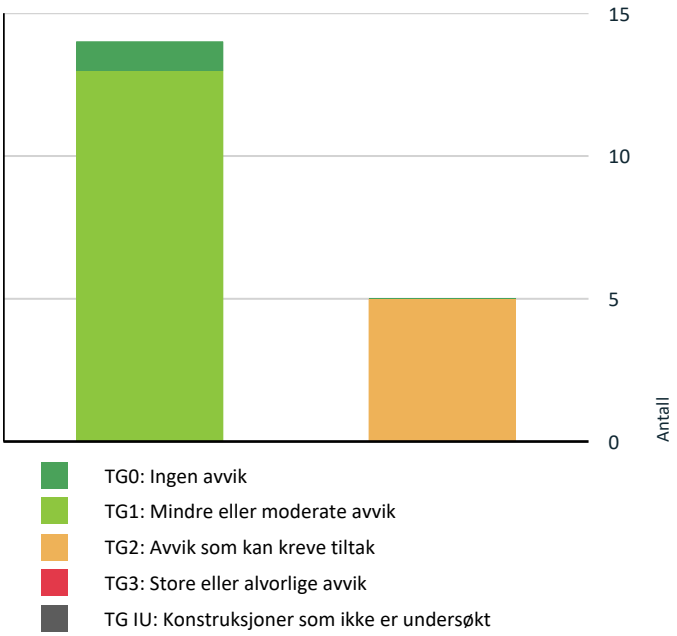
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Bod 2

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Vurderingene er basert på visuell befaring uten inngrep i konstruksjoner, samt tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger fra eier.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBYGG MED FLERE



Byggeår
1959

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Dokumentasjon på elektrisk arbeid i boligen inkluderer installasjon av varmekabler på bad og diverse mindre elektroarbeider utført rundt 2015. Eier opplyser at arbeidet ble utført av Aune VVS
2023	Modernisering	Eier opplyser om skifte av peis gjennomført av Bergen Varmeservice AS. Dokumentasjon er ikke fremlagt.
2023	Modernisering	Fremlagt faktura på utført arbeid av installering av nytt Epoq kjøkken og tilhørende el-arbeid. Utført av: Proff Alle Snekker Grundmanis.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

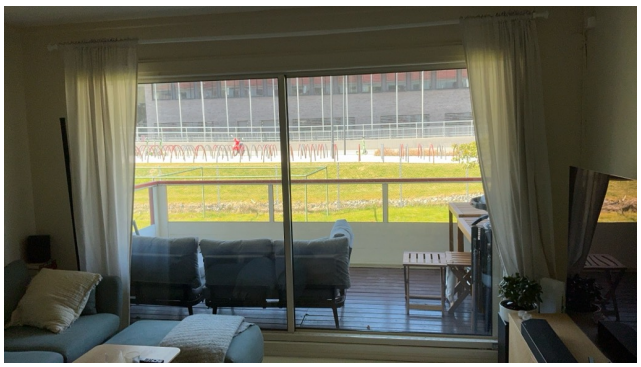
Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

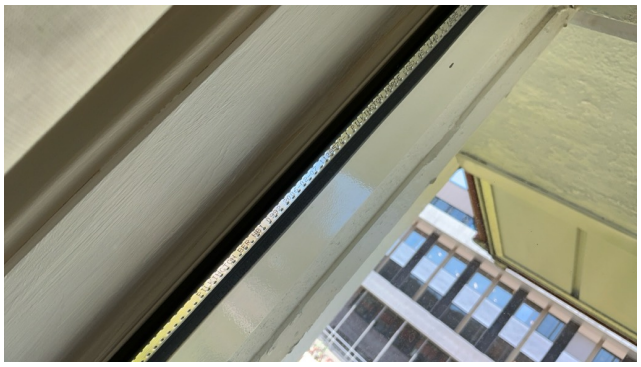




TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har lydklassifisert entrédør (EI 30) og aluminiums balkongdør (fra 2006)





Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med utgang fra stuen. Rekkverk målt til 1m

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og malt betong.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i ukjent utførelse. Det er målt ca 9 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og kamin. Eier opplyser om skifte av peis ble gjennomført av Bergen Varmeservice AS, men ikke fremlagt dokumentasjon.

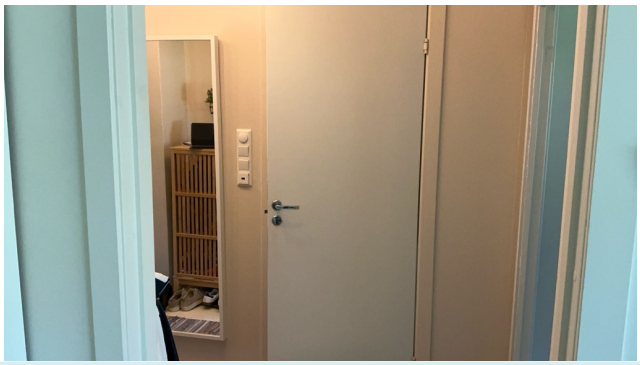
Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier





1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm over 50 cm. Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved terskel er målt til ca. 35 mm.
Det foreligger dokumentasjon på elektrisk arbeid utført i 2015. Øvrig oppbygning og utførelse er ikke dokumentert.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert bom (hulrom) under enkelte fliser. Det er ikke registrert sprekker eller synlige skader i overflaten.

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Hulrom under fliser kan føre til at fliser løsner eller sprekker over tid. Det er ikke behov for tiltak nå, men forholdet bør følges med på. Utbedring anbefales dersom det oppstår sprekk eller løse fliser.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

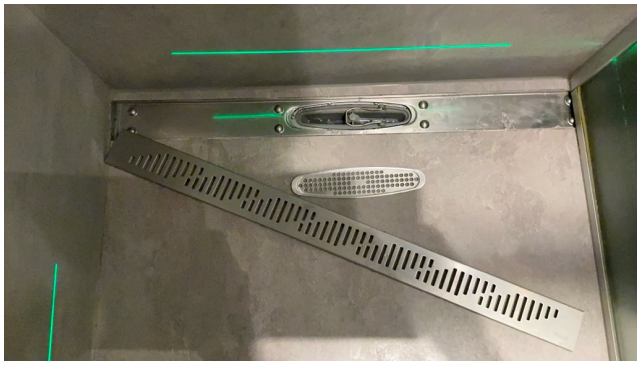
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Utførelsen fremstår uten synlige tegn til svikt ved befaringstidspunktet. Membran/tettesjikt i tilknytning til sluket er ikke synlig og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Løsningen kan derfor ikke verifiseres.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelse av membran og sluk. eller foreta nærmere undersøkelser ved behov
Dersom dokumentasjon ikke foreligger, kan det være behov for nærmere undersøkelser for å avklare oppbygning og redusere usikkerhet.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, veggmontert toalett, vaskemaskin og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier







Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrommet har naturlig ventilasjon. Løsningen vurderes som vanlig for byggets alder, men gir begrenset luftutskifting sammenlignet med dagens krav til ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Begrenset ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning og risiko for fuktskader over tid.
Det anbefales å forbedre ventilasjonen, for eksempel ved etablering av mekanisk avtrekk eller bedre tilluft via luftespalte ved dør eller lignende.



ingen tilluft

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I gangen inn mot badet bak dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Undersøkelsen er punktvis.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l





Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkkenet har ventilator med kullfilter (resirkulering), uten avtrekk til det fri. Det er montert veggventil, som fungerer som tilluft. Det er ikke påvist mekanisk avtrekk fra kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Løsningen gir begrenset fjerning av matos og fukt. Det anbefales å etablere avtrekk til det fri for bedre ventilasjon.



Ventilator



Vegg ventil

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

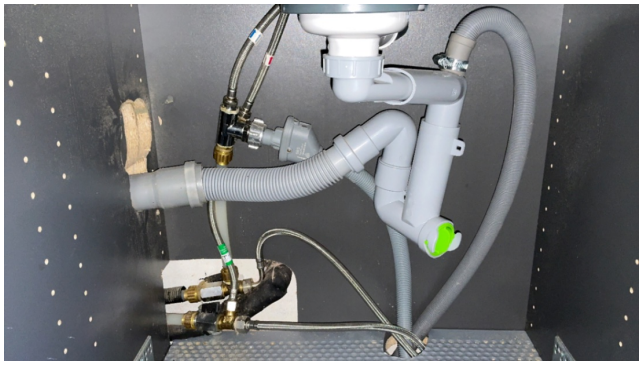
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør er synlig i begrenset grad, blant annet under servant og i tilstøtende skap. Det er ikke registrert lekkasjer, unormal lukt eller andre synlige avvik på befaringstidspunktet.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler. Det er ikke påvist mekanisk avtrekk. Kjøkkenventilator har kullfilter (resirkulering) uten avtrekk til det fri.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er påvist mangelfull ventilasjon i boligen, med begrenset luftutskifting og manglende mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

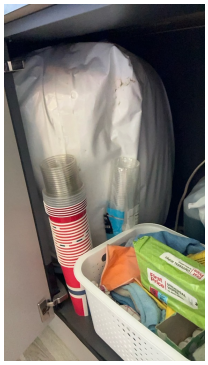
Det anbefales å forbedre ventilasjonsløsningen

TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Står i skap på kjøkkenet





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i fellesareal utenfor leiligheten.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det er ikke kjent når det elektriske anlegget er installert eller totalt rehabilitert. Anlegget fremstår som delvis oppgradert med nyere sikringsskap og komponenter. Det kan ikke utelukkes at deler av anlegget er av eldre dato.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring på fremlegg av varmepumpe stue, flyttet bryter og montert stikkontakt for kjøleskap kjøkken, demontert og montert opp ny lampe gang, montert ny lampe bad i 2015.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja Eier opplyser at sikring løses ut ved samtidig bruk av komfyr og elektrisk oppvarming i stue. Dette indikerer begrenset kapasitet i det elektriske anlegget ved normal bruk.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

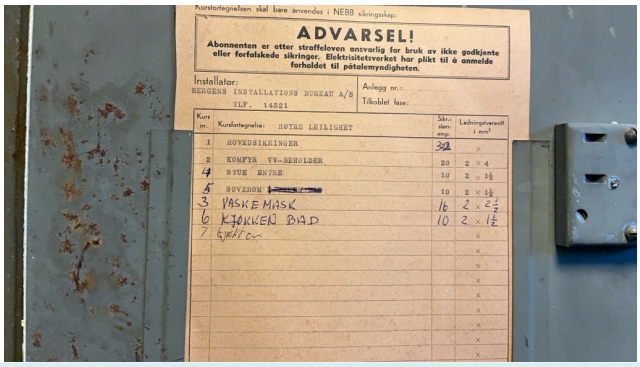
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskapet. Denne fremstår som eldre og er ikke i samsvar med dagens kursoppsett.
    Manglende samsvar kan gjøre det vanskelig å identifisere riktige kurser ved bruk, feil og vedlikehold.
    På bakgrunn av registrert begrenset kapasitet og manglende samsvar i kursfortegnelse anbefales utvidet el-kontroll.

Tilstandsrapport









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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

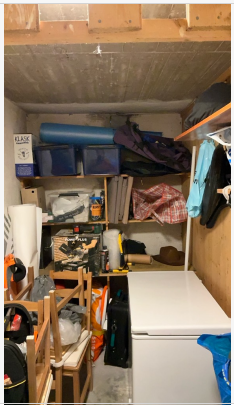
Boligen ligger i et område med moderat til lav radon aktsomhetsgrad ifølge NGU.

Vurdering av avvik:

• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Bygninger på eiendommen

Bod 1



Anvendelse
Bod

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Leiligheten disponerer kjellerboder. Bodene har enkle overflater av betong og tre og fremstår som typiske for denne type rom. Kun visuell kontroll er foretatt.
Ca. 3.7 m2

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Bod 2



Anvendelse
Bod

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Leiligheten disponerer kjellerboder. Bodene har enkle overflater av betong og tre og fremstår som typiske for denne type rom. Kun visuell kontroll er foretatt.
Ca. 2.6 m2

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

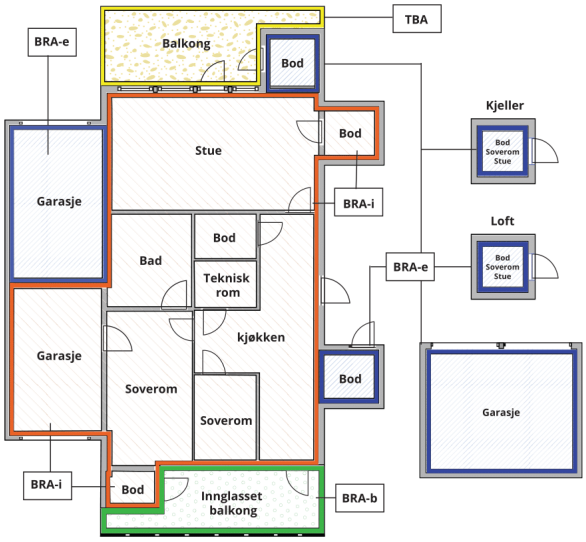
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	63			63	8
SUM	**63**				**8**
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, soverom 2, gang, soverom 1, bad, stue, kjøkken		

Kommentar

Sum av arealer for de enkelte rom vil kunne avvike noe fra totalt BRA. Dette skyldes blant annet målemetode, avrunding, samt at veggtykkelser, sjakter og andre konstruksjoner inngår i totalt bruksareal, men ikke nødvendigvis i oppgitt romareal.

Entre/gang: Ca. 7.2 m2
Soverom 1: Ca 7,1 m2
Soverom 2. Ca. 11.4
Bad: Ca. 3.8 m2
Kjøkken: Ca. 8.6 m2
Stue: Ca 22.1 m2

Balkong med utgang fra stue: ca. 7.9 m2

Boder i kjeller:
Bod 1 Ca. 3,7 m2
Bod 2 Ca. 2.6 m2

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger for boligen.

Nyere håndverkstjenester

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

Bod 1

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bod 1 på ca. 3,7 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Bod 2

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		3		3	
SUM		**3**			
SUM BRA	**3**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod 2	

Kommentar

Bod 2 på ca. 2.6 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Hjelmeland Takst
Hjortevegen 17
5236 RÅDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Sindre Hjelmeland	Takstingeniør
	Håkon Bleie	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	162	979		0	2711 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
St. Olavs vei 53

Hjemmelshaver
Bane Nor Eiendom AS, Jernbanepersonalets Borettslag Iii

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0102/JERNBANEPERSONALE TS BORETTSLAG III	947408119	H0102	BOB	Håkon Bleie

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
23

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i flotte omgivelser i 1. etasje i en blokk på Kronstad. Blokken er sentralt plassert med gode solforhold og kort gangavstand til offentlig transport, inkludert bybanen og busser.
Flere skoler ligger i nærheten, blant annet Gimle skole, Kronstad skole, Fridalen skole og Landås skole. I umiddelbar nærhet finner du også Gimle oppvekstun barnehage, Kniksens plass barnehage og Kidsa Inndalen.
Idrettsanlegg som Haukelandshallen (under 100 meter unna), Nymarksbanene, Sammen Kronstad og SATS Wergeland ligger også i nærheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er relativt flat og opparbeidet med asfalt, beplantning og plen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Innhentet		Nei
Reguleringsplaner			Innhentet		Nei
Samsvarserklæring			Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport			Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	
2	29.04.2026	Eier har i etterkant av befaring opplyst og dokumentert at fuge i hjørne ved toalett er utbedret.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/PW1832

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet AS	Oppdragsnr.	2260145
Addresse	St. Olavs vei 53		
Postnr.	5052	Sted	BERGEN
Selgers navn	Håkon Bleie		

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?

2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

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

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

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er blitt observert sølvkre og (sannsynligvis) brun prisbilde i borettslaget.Det er ikke blitt observert innsekt/skadedyr i boligen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 23.04.2026

Signert av *Håkon Bleie*

Initialer selger:
H B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nabolagsprofil

St. Olavs vei 53 - Nabolaget Gimleveien/Kronstad - vurdert av 150 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Offentlig transport

Kronstad Linje 1, 2	5 min 0.4 km
Hunstadsvingen Linje 20, 27	7 min 0.5 km
Danmarks plass Buss, trikk	12 min 1 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	5 min 2.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	7 min 3.2 km

Skoler

daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 105 elever, 4 klasser	5 min 0.5 km
Kronstad Oppveksttun (1-7 kl.) 249 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 37 klasser	12 min 1 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	4 min 0.3 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	8 min 0.7 km
NTG Brann Stadion	8 min
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	13 min 1.1 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

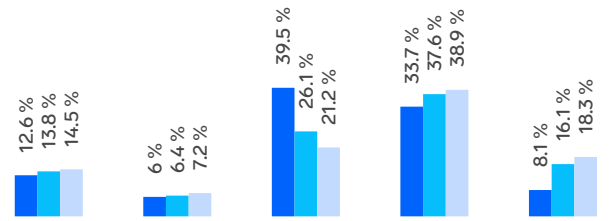
Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gimleveien/Kronstad	1 610	870
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gimle Oppveksttun barnehage (0-5 år) 55 barn	4 min 0.3 km
Kniksens Plass barnehage (0-5 år) 72 barn	8 min 0.7 km
Inndalen barnehage (1-5 år) 30 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Kiwi Kronstad X	8 min
Bunnpris Kronstad Søndagsåpent	9 min 0.7 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Bybane
3. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

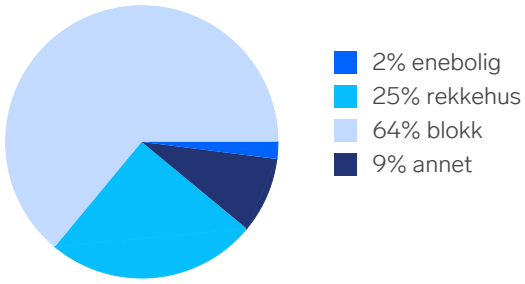
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Sport

Haukelandshallen Aktivitetshall	2 min 0.1 km
Nymarksbanene Ballspill, fotball	4 min 0.3 km
Sammen Kronstad	7 min
MOVA Kronstad	12 min

Boligmasse



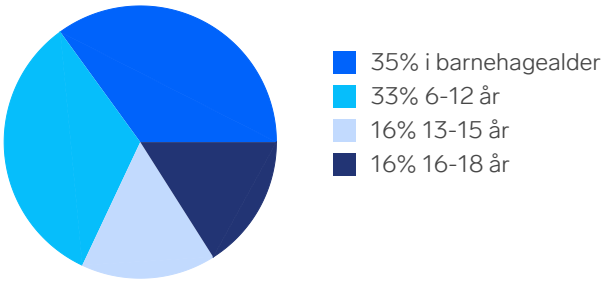
«Fantastisk for både store og små!!!»

Sitat fra en lokalkjent

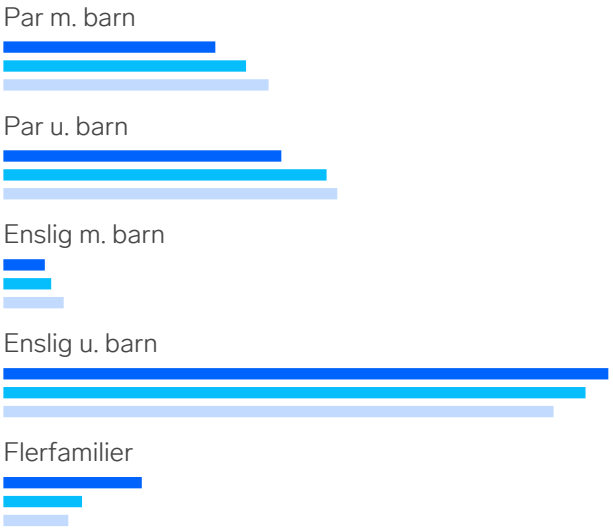
Varer/Tjenester

Sletten Shoppingsenter	22 min
Apotek 1 Kronstad	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



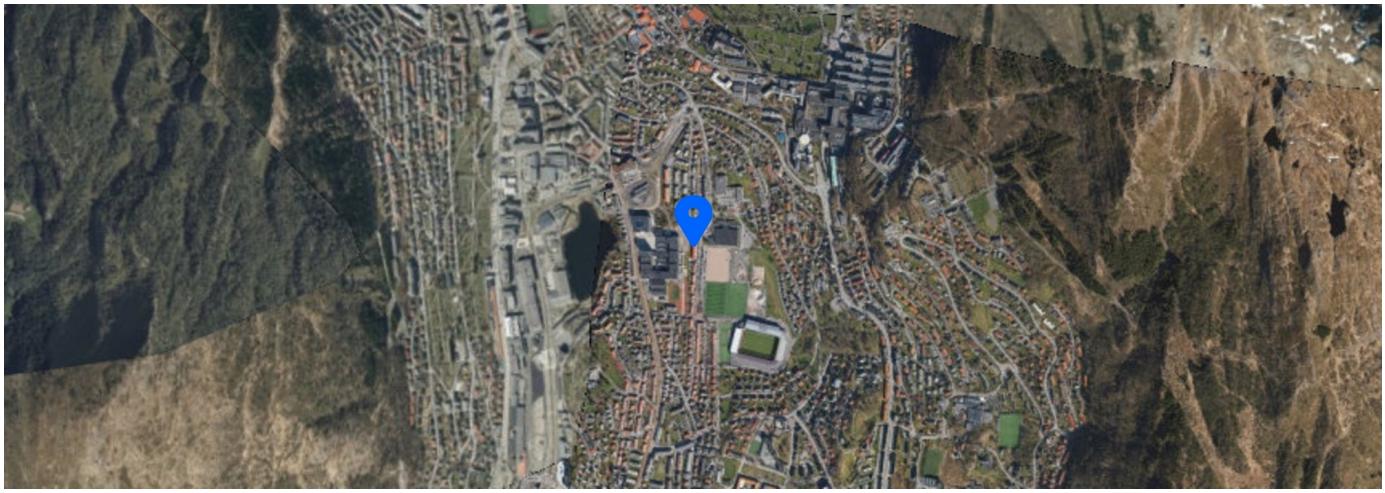
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





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

HUSORDENSREGLER - JERNBANEPERSONALETS BORETTSLAG III

St. Olavsvei 49-57, 5052 Bergen
(Vedtatt på generalforsamling 1995, sist revidert 2024)

Ordensreglene er til for å holde ro og orden, og for å sikre et godt bomiljø for alle.
Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i huset, og andelseier er ansvarlig for at reglene overholdes til enhver tid. Viser til vedtektene for ytterligere informasjon.

AVFALL OG GJENVINNING

Containere for restavfall, papp/papir og plast er plassert nord og sør for blokken. Glass og metallemballasje, EE-avfall, farlig avfall, grovavfall og ev. matavfall skal leveres til BIR returpunkt eller gjenvinningsstasjon. Se bir.no for mer informasjon.
Avfall fra oppussing/opprydding leveres på gjenvinningsstasjon.
Pass på at lokk på avfallscontainere er lukket. Om container er full må avfallet leveres til gjenvinningsstasjon eller oppbevares i egen bod til containere er tømt.

FELLESAREAL

I fellesareal mellom bodene kan det oppbevares barnevogner, rullatorer og sykler. Under trappeløp oppbevares kun barnevogner og rullatorer.
Ved inngangsparti skal det ikke oppbevares noe.

RO OG ORDEN

Som generell regel skal det være ro i huset kl 23.00. Skal du ha fest, varsles naboer i forkant med skriftlig oppslag i oppgangen minimum 3 dager før. På oppslaget skal det stå hvem som har arrangementet og telefonnummeret til vedkommende.
TV/musikkanlegg skal ikke ha lydstyrke som er til ubehag for naboer.
Bruk av vaskemaskin/tørketrommel i egen leilighet bør begrenses til samme tidsrom som vaskeriene.

OPPGANGSANSVARLIG

Oppgangsansvarlig er valgt på generalforsamlingen og skal respekteres i sitt arbeid:

- Påse at husordensreglene overholdes i oppgangen.
- Ved problemer med støy eller annet bør beboere først prøve å løse situasjonen selv. Om dette ikke lykkes, kan oppgangsansvarlig kontaktes.
  Ved vedvarende problemer i oppgangen informeres styret på e-post.

GRILLING

Ved grilling på altaner er det kun tillatt å bruke elektrisk/gass grill. Bruk av grill med grillkull er ikke tillatt på altanene. Gassbeholdere skal oppbevares trygt og ikke i kjeller/kjellerboder.
Ved eventuell grilling med engangsgrill i hagen må denne kasseres på trygg måte.

VASKERI

Vaskeri kan benyttes mandag-fredag 08.00-20.00 og lørdag 10.00-18.00. Søndag og helligdager brukes vaskeriet ikke. Vasketid bookes ved å notere navn/dato på whiteboard utenfor vaskeriet.
Lo i tørketrommel skal fjernes etter hver bruk og bossposer kastes i avfallscontainer når det er fullt.
Vaskeriet skal kun brukes til vask og tørk av tekstiler.
Vaskeriet skal forlates ryddig og klart for neste bruker.

PARKERING

Det er på eiendommen oppført fem garasjer og to parkeringsplasser som brukes av andelseiere som har kjøpt retten til å disponere parkering eller garasjeplass. Utover dette er det ikke tillatt å parkere biler/hengere eller annet kjøretøy på borettslagets eiendom.
For soneparkering i gaten henvises til Bergen kommune.

OPPUSSING
Støyende arbeid i forbindelse med vedlikehold/oppussing utføres i tidsrommene mandag-fredag 07.30-19.30 og lørdag 09.00-17.00. Søndag og helligdag skal det ikke utføres arbeid som medfører støy.
Større endringer i leiligheten av byggeteknisk art, som flytting av vegger og røropplegg m.v., skal på forhånd godkjennes av styret. Det må ikke foretas endringer i byggets ventilasjonsanlegg.
Ved større oppussingsarbeid kontaktes styret på forhånd for avklaring. Oppussing skal ikke pågå sammenhengende mer enn én måned. Nabovarsel henges i oppgangen.

SANITÆRANLEGG
Kast ikke filler, papirbleier, middagsrester, etsende væsker m.m. i toalettskålen. Koblinger og slanger til vaskemaskiner og oppvaskmaskiner må kontrolleres ofte.

DYREHOLD
Det er ikke tillatt med dyrehold i borettslaget. Søknad om dyrehold kan leveres til styret om gode grunner taler for dyreholdet.

VIS HENSYN / GENERELL TRIVSEL
Oppfordrer til å vise hensyn overfor dine naboer.
Teppebanking o.l utover terrasse, ut gjennom vindu er ikke lov. Spyling og storrengjøring av terrasse slik at skitt renner over til nabo er heller ikke lov.
Det er i alle beboeres interesse at det ser rent og pent ut i fellesareal både inne og ute. Oppfordrer alle til å rydde/plukke boss om nødvendig.

Vedtekter

for Jernbanepersonalets borettslag III, org nr 947 408 119.

vedtatt på generalforsamling den 17. mars 1992, med rettelse/tillegg om fremleie vedtatt på generalforsamling 21. mars 1995, ført opp som § 16 i vedtektene. Endret på generalforsamling 14. mars 2000, 17. mars 2003, 29.03.2005, 28.05.2020, 20.04.2021,18.04.2023 og den 18.04.2024 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. 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) Andre juridiske personer har ikke rett til å eie andeler i laget.

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

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen
Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg. Det er ikke tillatt å legge opp til/montere stikkontakter i kjellerboder.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 11 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.

Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.
Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av membran på våtrom. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

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

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

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

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

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

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

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

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

(10) Andelseier har vedlikeholdsansvaret for innvendig flater på terrassen. Dette innebærer blant annet rengjøring, maling, rengjøring av sluk, samt utskifting av fliser.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Dette gjelder også utbedring av påstøp over membran, utskifting av membran, utbedring av den bærende konstruksjon samt utskifting av sluk på terrassen. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2. andre medlemmer med 2. varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen 30.juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling

kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

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

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

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.
Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Parkeringsplasser og garasjer

(1) Disponent av garasje- og parkeringsplasser må være andelseier og ha bostedsadresse i borettslaget.

Garasjeplass(er) som eies av borettslaget kan etter søknad til styret benyttes av andelseiere, fortrinnsvis til oppbevaring av elsykler/transportsykler. Styret gir tillatelse etter ansiennitet og så langt det er plass. Oppbevaring gjøres på andelseierens ansvar og risiko. Styret fastsetter et årlig leiebeløp som skal dekke andel av forsikring, festeavgift og lignende kostnader.

(2) Det er ikke tillatt med fremleie av parkeringsplass, selv med utleie av egen leilighet.

(3) Andelseier kan ikke overlate bruken av parkering/garasje til andre.

(4) Disponent av parkering må selv være eier eller leaser av bilen.

(5) Dersom disponent ikke lenger eier andel i borettslaget, opphører retten til disponering. Utlysning av overtagelse av disponeringsrett går gjennom styret og etter ansiennitet til annen beboer i borettslaget.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

12-2 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
ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2026

JERNBANEPERSONALETS BORETTSLAG III

Dato: 23.04.2026 **kl: 17:30**
Sted: Nymark Grendahus
Idrettsveien 56

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Bergen, april 2026

Styret i Jernbanepersonalets borettslag III

Klipp av - leveres ved inngangen

Generalforsamling, Jernbanepersonalets borettslag III

Navn: _____

Leilighet nr.: _____

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som andelseier.

☐ Jeg er andelseier, men har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift
andelseier/fullmaktsgiver:_____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

DAGSORDEN

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling
b) Antall fremmøtte (antall andeler representert)
c) Valg av møteleder
d) Valg av referent/protokollfører
e) Valg av protokollunderskrivere
f) Valg av valgkomité
g) Godkjenning av dagsorden

2. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025

Se vedlegg.

3. Vederlag til styremedlemmer generelt

Styret foreslår å øke vederlaget for styremedlemmer med ~2.6% prosent fra 97.500,- til 100.000,- for 2025.

4. Valg av styre

Styremedlemmer velges for to år av gangen. Styremedlemmer Mads Solberg og Rebekka Tytingvåg Skard ble valgt inn i styret i 2024, og styreperioden deres er ferdig i 2026. Plassene deres i styret er derfor til valg ved generalforsamling 2026.
Styreleder Kari Moe er valgt inn for perioden 2025-2027.

Eventuelle kandidater til styreverv for perioden 2026-2028 bes melde sin interesse til valgkomitéen, bestående av Dina Balchen (oppgang 51) og Eirik Haaland (oppgang 57).

To varamedlemmer skal velges for 1 år.

Valgkomité for neste oppnevnelse (GF 2027) skal settes.

Oppgangsansvarlig for hver oppgang velges også.

5. Saker fra styret

5.1 Balkongdører

I mars fikk vi utført kontroll og smøring av dører og vinduer i alle leiligheter og i fellesareal. Som ved gjennomgangen i 2024 rapporteres det om at mange av balkongdørene er tunge/trege i større eller mindre grad. For 21 av dørene anbefaler BOB å skifte hjulmekanismen under dør for å oppnå normal funksjon. Dette ble utført på en balkongdør i 2025 med godt resultat.

Driftsavdelingen i BOB melder om at de aktuelle hjulene som passer til våre dører ikke lenger produseres. De har fått tak i et restlager som vi har reservert. Dette består av hjul til totalt 34 dører (det går to hjul per dør). Styret mener det er fornuftig å kjøpe inn dette restlageret, for å skifte ut hjulene på de 21 dørene som er anbefalt per nå, og ha de resterende liggende for framtidig bruk.

- Trinse boggi stål: 560,- eks. mva pr. stk (38stk)
- Trinse boggi rustfritt stål: 1.180,- eks. mva pr. stk (30 stk)
- Arbeidskostnad anslått ca 1490,- eks. mva per dør.
- I tillegg vil det komme pris for frakt mm

Sum innkjøp av tilgjengelige hjul: 70 850 kr inkludert mva
Estimert arbeidskostnad utskifting på 21 dører: 39 112 kr inkludert mva.

Styrets innstilling:

Borettslaget kjøper inn restlageret av hjul til balkongdørene. I første omgang skifter vi hjulene på de 21 dørene som BOB anbefalte etter kontrollen i mars. Resterende oppbevares til eventuelt framtidig bruk.

Styret oppfordrer også beboere til jevnlig renhold av dørskinnen, da dette sannsynligvis bidrar til forbedret funksjon (anbefalt av BOB).

Oversikt over anbefalt utskiftning i 2026

Leilighetsnr	*Nr 49*	*Nr 51*	*Nr 53*	*Nr 55*	*Nr 57*
H0101	*Ok*	*Defekt*	*Ok*	*Ok*	*Ok*
H0102	*Defekt*	*Ok*	*Ok*	*Ok*	*Ok*
H0201	*Defekt*	*Defekt*	*Ok*	*Ok*	*Ok*
H0202	*Defekt*	*Defekt*	*Defekt*	*Ok*	*Defekt*
H0301	*Defekt*	*Ok*	*Defekt*	*Ok*	*Ok*
H0302	*Defekt*	*Ok*	*Defekt*	*Defekt*	*Defekt*
H0401	*Ok*	*OK*	*Defekt*	*Defekt*	*Defekt*
H0402	*Defekt*	*Ok*	*Defekt*	*Defekt*	*Defekt*

6. Andre/Innkomne saker

6.1 Observerte skadedyr

Det er meldt inn observasjoner av sølvkre og pelsbille i leilighet. Innmelder har selv gjennomført tiltak som feller og rengjøring, men av hensyn til hvor lett insekter og dyr som sølv- og skjeggkre kan forflytte seg i bygg stilles det spørsmål til hvorvidt det er behov for en felles kartlegging og eventuell sanering av bygget.

Styret har i forkant av generalforsamling sendt ut e-post til beboere og bedt om tilbakemelding på eventuelle observasjoner for å kartlegge omfanget. Styret har mottatt tilbakemelding fra flere beboere om sporadiske observasjoner, jevnt fordelt over bygget, av sølvkre og potensielt brun pelsbille. Det fremstår ikke som problematisk hos noen av respondentene. Det er ikke gjort observasjoner i fellesareal.

Styrets innstilling:

Omfanget av kre og andre smådyr i bygget later til å være av et så lavt omfang at dette ikke er hensiktsmessig å behandle i fellesskap, men at beboere selv tar ansvar for egne leiligheter. Om man observerer kre eller andre smådyr skal dette håndteres ved bruk av f.eks. limfeller og generelle hygienetiltak som grundig støvsuging og vask.

Styret oppfordrer beboere til å melde inn observasjoner av skadedyr/småkryp, slik som det står i vedtektene. Felles håndtering kan bli aktuelt dersom det utvikler seg til et større problem i fremtiden og da er det viktig at styret holdes informert.

Styret i Jernbanepersonalets borettslag III

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

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

Til generalforsamlingen i Jernbanepersonalets Borettslag III

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 2JTUG-5Y10P-MLDOW-VPLF3-EU9OQ-8R95T

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Molde Stavanger Trondheim Tynset

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2JTUG-5Y10P-MLDOW-VPLF3-EU9OQ-8R95T

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."

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-07 18:42:27 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 2JTUG-5Y10P-MLDOW-VPLF3-EU9OQ-8R95T

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

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

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

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

Jernbanepersonalets Borettslag III

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	2 664 900	2 616 750	2 664 900	2 664 900
Andre inntekter	3	2 122	58 220	0	0
Sum inntekter		**2 667 022**	**2 674 970**	**2 664 900**	**2 664 900**
Driftskostnader					
Dugnad		2 550	3 600	7 000	7 000
Styrehonorar	4, 5	100 535	100 645	97 500	100 000
Arbeidsgiveravgift	4	14 176	14 404	13 800	14 000
Avskrivninger	6	30 517	28 215	30 500	30 500
Felles strøm og varme		53 626	55 013	56 000	56 000
Festeavgift/tomteleie		50 681	49 400	50 000	50 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		568 923	517 084	555 000	628 600
Andre driftskostnader	7	362 366	363 188	387 000	409 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	603	3 224	15 000	15 000
Vedlikehold	9	133 842	74 035	85 000	110 000
Rehabilitering	10	631 050	67 600	730 000	0
Forretningsførsel		106 474	104 309	106 400	112 200
Revisjonshonorar		11 875	11 375	11 900	12 300
Andre konsulenthonorarer		3 500	0	3 000	3 000
Forsikring		120 850	110 169	120 900	133 000
Sikringsfond		15 989	15 696	15 700	16 000
Sum driftskostnader		**2 207 557**	**1 517 956**	**2 284 700**	**1 697 100**
Driftsresultat		**459 465**	**1 157 014**	**380 200**	**967 800**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		67 479	97 896	0	0
Andre renteinntekter		56	260	0	0
Sum finansinntekter		**67 535**	**98 155**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		657 368	726 802	722 400	520 000
Andre rentekostnader		252	31	0	0
Sum finanskostnader		**657 621**	**726 833**	**722 400**	**520 000**
Resultat av finansposter		**-590 086**	**-628 678**	**-722 400**	**-520 000**
Resultat		**-130 620**	**528 336**	**-342 200**	**447 800**
Til/fra udekket tap		-130 620	528 336	0	0
Sum disponeringer		-130 620	528 336	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 12	2 327 621	2 327 621
Garasjer	11	20 000	20 000
Andre driftsmidler	6	71 178	101 695
Sum varige driftsmidler		**2 418 799**	**2 449 316**
Sum anleggsmidler		**2 418 799**	**2 449 316**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		223 957	236 869
Andre fordringer		23 100	11 100
Sum fordringer		**247 057**	**247 969**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		856 927	2 401 755
Sum bankinnsk. og kontanter		**856 927**	**2 401 755**
Sum omløpsmidler		**1 103 984**	**2 649 725**
SUM EIENDELER		**3 522 782**	**5 099 040**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		12 000	12 000
Sum innskutt egenkapital		**12 000**	**12 000**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-7 402 091	-7 271 471
Sum opptjent egenkapital		**-7 402 091**	**-7 271 471**
SUM EGENKAPITAL	**13**	**-7 390 091**	**-7 259 471**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	10 344 840	11 766 038
Borettsinnskudd	12	268 000	268 000
Sum langsiktig gjeld		**10 612 840**	**12 034 038**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		28 650	11 758
Leverandørgjeld		133 258	199 923
Skyldige off. myndigheter		13 748	13 532
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		97 500	94 465
Annen kortsiktig gjeld		26 878	4 796
Sum kortsiktig gjeld		**300 034**	**324 473**
SUM GJELD		**10 912 873**	**12 358 511**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 522 782**	**5 099 040**

Bergen,
Styret for Jernbanepersonalets Borettslag III

Kari Moe	Mads Aleksander Svee Solberg	Rebekka Tytingvåg Skard
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800	Andel felleskostnader	2 616 000	2 568 000	2 616 000	2 664 000
3804	Utleie sykkeloppstillingsplass	900	750	900	900
3815	Dugnadsinnbetalinger	48 000	48 000	48 000	0
Sum felleskostnader		**2 664 900**	**2 616 750**	**2 664 900**	**2 664 900**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3849	Garasje. Festeavg. og forsikring	2 122	2 020	0	0
3870	Tilskudd	0	56 000	0	0
3885	Andre inntekter	0	200	0	0
Sum andre inntekter		**2 122**	**58 220**	**0**	**0**

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar.

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	97 500	94 465	97 500	100 000
5331	Avsetning styrehonorar	3 035	6 180	0	0
Sum styrehonorar		**100 535**	**100 645**	**97 500**	**100 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre eiendeler

	Vaskemaskin IPSO CW10	Vifter på tak	Parkbenker 2023	Tørketrommel Asko Professional
Anskaffelseskost pr.01.01	45 093	121 743	30 000	37 000
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	45 093	121 743	30 000	37 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	17 392	5 725	7 400
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	45 093	89 858	15 210	12 498
Bokført verdi pr.31.12	0	31 885	14 790	24 502
Anskaffelsesår	2016	2020	2023	2024
Antatt rest levetid (i antall år)	0	2	3	4

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	0	1 144	0	0
5902	Gaver til styremedlemmer	0	1 040	500	1 000
6300	Møtekostnader	2 526	3 296	5 000	5 000
6335	Containerleie/ -tømming	3 825	4 974	5 000	5 000
6336	HMS	12 499	12 500	20 000	20 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	800	765	1 000	1 000
6373	Brannanlegg/sprinkleranlegg	6 753	0	0	0
6375	TV/Internett	245 520	215 520	230 000	251 500
6376	Vaktmestertjenester	84 431	110 044	120 000	120 000
6400	Leie maskiner og utstyr	0	0	2 500	0
6630	Egenandel ved skade	0	10 000	0	0
6845	Kopiering	1 654	0	0	2 000
6940	Porto	325	322	0	0
7740	Øreavrunding	0	0	0	0
7779	Andre gebyr	1 975	1 910	1 000	2 000
7782	Kostnader bomiljø	2 058	1 674	2 000	2 000
7791	Øredifferanser	0	0	0	0
Sum driftskostnader		**362 366**	**363 188**	**387 000**	**409 500**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6503	Annet driftsmateriell	534	0	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	0	3 224	10 000	10 000
6510	Verktøy og redskap	69	0	5 000	5 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**603**	**3 224**	**15 000**	**15 000**

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6602	Vedlikehold rør og sanitær	4 825	0	0	0
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	0	23 712	15 000	15 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	23 518	2 699	0	0
6605	Vedlikehold bygninger innvendig	71 013	0	0	0
6607	Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	2 505	0	35 000	35 000
6615	Vedlikehold låssystemer	0	2 217	0	0
6616	Vedlikehold tak	22 587	43 273	25 000	50 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	9 395	0	10 000	10 000
6635	HMS og brannvernkostnadar	0	2 136	0	0
Sum vedlikehold		**133 842**	**74 035**	**85 000**	**110 000**

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

Note 10 - Rehabilitering

Diverse rehabilteringsprosjekt		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
9041	Honorar prosjekt og byggeledelse BOB	28 625	67 600	80 000	0
9290	Totalentreprise	602 425	0	650 000	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		**631 050**	**67 600**	**730 000**	**0**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 - Bygninger

	Bygning	Sykkelgarasje
Anskaffelseskost pr.01.01	2 327 620	20 000
Anskaffelseskost pr.31.12	2 327 620	20 000
Bokført verdi pr.31.12	2 327 620	20 000
Anskaffelsesår	1958	2023

Note 12 - Pantstillelser

	2025	2024
Pantstillelser	10 612 840	12 034 038
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	2 347 621	2 347 621

Note 13 - Egenkapital

Egenkapitalfordeling	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Andelsinnskudd	12 000	12 000
Egenkapital borettslaget (udekket tap)	-7 402 091	-7 271 471
Sum	**-7 390 091**	**-7 259 471**

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 - Langsiktig gjeld

Nordea Bank Norge Asa		
Renter 31.12.25: 5,90%, løpetid 2 år		
Opprinnelig 2023	11 911 000	
Nedbetalt tidligere	144 962	
Nedbetalt i år	11 766 038	
Lånesaldo 31.12		0
Beregnet innfrielsesdato: 13.08.2025		
Nordea Bank Norge Asa		
Renter 31.12.25: 5,05%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2025	10 921 614	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	576 774	
Lånesaldo 31.12		10 344 840
Beregnet innfrielsesdato: 23.07.2055		
Sum langsiktig gjeld		**10 344 840**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2025**
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 289 528

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Nordea Bank Norge Asa 60308129708	40	258 621	10 344 840

Dokumentet er elektronisk signert

Note 15 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**2 325 252**	**1 882 253**
Periodens resultat	-130 620	528 336
Årets avskrivninger	30 517	28 215
Årets investeringer	0	-37 000
Opptak lån	10 921 614	0
Avdrag lån	-12 342 812	-76 552
Endring i disponible midler	**-1 521 301**	**442 999**
Disponible midler 31.12.	**803 950**	**2 325 252**

Dokumentet er elektronisk signert

12-196 Årsregns...

Name	Date
Moe, Kari	**2026-03-30**

Identification

Moe, Kari

Name	Date
Solberg, Mads Aleksander Svee	**2026-04-01**

Identification

Solberg, Mads Aleksander Svee

Name	Date
Skard, Rebekka Tytingvåg	**2026-03-29**

Identification

Skard, Rebekka Tytingvåg

Signicat

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025 i JERNBANEPERSONALETS BORETTSLAG III

Sted: Nymark velforening – Grendahuset

Dato: 24.04.2025

Møtet ble åpnet av: Kari Moe

Til stede fra styret: Kari Moe

Rebekka Skard

Mads Solberg

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Vedtatt

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 7

+ Antall fullmakter: 0

= Antall stemmeberettigede: 7

Dokumentet er elektronisk signert

c) Valg av møteleder

(Generalforsamlingen skal ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, jf. borettslagsloven § 7-9 første ledd)

Forslag til møteleder: Kari Moe

Vedtak Vedtatt

d) Valg av valgkomité

Dina Balchen og Eirik Haaland

e) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvaret hviler imidlertid like fullt på møteleder, jf. brl. § 7-9 annet ledd.)

Forslag til referent: Mads Solberg

Vedtak: Vedtatt

f) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst én andelseier som skal underskrive protokollen, jf. brl. § 7-9 annet ledd. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver: Therese Sørseth og Dina Balchen

Vedtak: Vedtatt

g) Valg av tellekorps

Forslag til tellekorps: Ikke aktuelt

Dokumentet er elektronisk signert

h) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Vedtatt uten bemerkninger

2. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2024

Vedtak: Vedtatt, ingen bemerkninger

3. Vederlag til styremedlemmer generelt

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)

Styret foreslår å øke vederlaget for styremedlemmer med ca 3 % for 2024. Samlet vederlag for 2024 blir da kroner 97 500.

Forslag: Kr 97.500,-

Vedtak: Vedtatt kr. 97.500, -

4. Valg av styre

Styremedlemmer Mads Solberg og Rebekka Tytingvåg Skard ble valgt i 2024 for to år, og har derfor ett år igjen av sin periode.
Styreleder er på valg for to år i 2025.
Kari Moe stiller til gjenvalg som styreleder.

Sammensetningen i styret <u>før</u> dagens valg:

Dokumentet er elektronisk signert

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Kari Moe	2024-2025
Styremedlem	Rebekka Skard	2024-2026
Styremedlem	Mads Solberg	2024-2026
Varamedlem	Håkon Bleie	2024-2025
Varamedlem	Dina Balchen	2024-2025

Forslag til kandidater:
Ingen meldt

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Kari Moe	2025-2027
Styremedlem	Rebekka Skard	2024-2026
Styremedlem	Mads Solberg	2024-2026
Varamedlem	Therese Sørseth	2025-2026
Varamedlem	Dina Balchen	2025-2026

Oppgangsansvarlig

Oppgang	Navn
49	Ørjan Skårnes (avklart i etterkant)
51	Dina Balchen
53	Kari Moe
55	Rebekka Skard
57	Katrin Standnes

Dokumentet er elektronisk signert

5. Styrets saker

5.1 Maling av kjellergulv

Styret har fått pris fra Malermester Hope på maling av gulvet i fellesareal i kjelleren. Maling av gulv i kjelleren sto i vedlikeholdsplanen for 2023, men ble nedprioritert på grunn av høy pris på tilbudet vi fikk den gangen. Tilbudet vi har fått nå er langt rimeligere, og vi har opplevd Malermester Hope som en profesjonell og ryddig aktør som var lett å samarbeide med under oppussingen i januar/februar. Om gulv i kjellerarealet skal males, må andelseierne bidra med å rydde fellesareal for sykler og annet når arbeidet skal utføres.

Styrets anbefaling:
Styret anbefaler å takke ja til tilbudet fra Malermester Hope.

Vedtak: Generalforsamling vedtar å akseptere tilbudet

5.2 Maling av utendørs trappegelender

Styret har også fått pris fra Malermester Hope på maling av utendørs trappegelender ved inngangspartiene. Gelender ble ikke prioritert når vi pusset opp utvendig i 2022. Styret mener det vil heve førsteinntrykket av huset vårt og at tilbudet vi har fått er godt.

Styrets anbefaling:
Styret anbefaler å takke ja til tilbudet fra Malermester Hope.

Vedtak: Generalforsamling vedtar å akseptere tilbudet

5.3 Fellesgjeld

I 2022 startet borettslaget omfattende veldikehold i henhold til vedlikholdsplanen vår. Tre år senere framstår borettslaget vårt både velhold og ivaretatt. I forbindelse med det planlagte arbeidet tok vi i 2022 opp et lån som var i overkant av det vi har brukt, noe som medfører at vi idag har mer disponible midler på konto enn det som er nødvendig for den daglige driften av borettslaget. Lånet vi tok opp har svært lang nedbetalingstid (40 år). I lys av borettslagets nåværende økonomiske situasjon har vi spillerom til å gjøre endringer. Styret ønsker å nedbetale deler av fellesgjelden, redusere nedbetalingstiden noe, samt reforhandle lånet vårt så vi kan få bedre lånebetingelser.

Styrets anbefaling:
Styret anbefaler at vi bruker noe av våre disponible midler til å nedbetale deler av fellesgjelden, og samtidig reduserer nedbetalingstiden ned mot 25-30 år.

Dokumentet er elektronisk signert

Kommentarer i generalforsamling:
Det stilles spørsmål til hvorvidt det er fortjenlig å redusere lånerammen, og hvordan dette kan påvirke økonomien i borettslag på kort- og lang sikt. Etter debatt vedtas det å dele vedtak i to:

Vedtak 1: Innbetaling av disponible midler
Enstemmig vedtatt

Vedtak 2: Redusere lånetiden mot 30 år
Vedtatt med 5 mot 1 stemmer, 1 ikke stemt

6. Innkomne saker

6.1 Om økonomi og økonomistyring

Ønske fra andelseier:

Generalforsamlingen vedtar at økonomistyringen i borettslaget skal være mer transparent både på kort og lang sikt. Endringer i felleskostnader skal kun gjennomføres dersom det foreligger et dokumentert behov innenfor rimelighetens grenser.

Videre skal:

• Endringer i felleskostnader kommuniseres til beboerne minimum tre måneder i forkant av iverksettelse.

• Beboere ha anledning til å komme med innsigelser før endringen trer i kraft. Dersom økningen ikke er tilstrekkelig begrunnet, skal den ikke gjennomføres.

• Avgifter som ikke uavkortet går til dugnadsarbeid, ikke omtales som en 'dugnadsavgift'.

Styret bes følge disse prinsippene for å sikre forutsigbarhet og åpenhet i økonomiske beslutninger.

Kommentarer fra styret:
Ifølge vedtektene våre velges styret av generalforsamlingen og skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Det er også styret som utarbeider budsjettet og holder kontroll med regnskap for borettslaget. De senere år har vi i Jernbanepersonalets borettslag III brukt vedlikeholdsplanen fra 2020 som rettleder for hva vi har tatt tak i. Siden borettslagets lån og utgifter har steget de senere år, er det uunngåelig at felleskostnadene også har måttet øke. Borettslagets økonomiske situasjon anses per i dag for å være god,

Dokumentet er elektronisk signert

og med forbehold om at det kan oppstå uventede hendelser som rammer oss økonomisk er det lite grunn til frykte store hopp i felleskostnader.

Med hensyn til ønske om tre måneders varsling, ønsker styret å informere om at vi selv mottar budsjettindikatorer fra forretningsfører først i oktober, og har frist i november for å sende inn vårt budsjett for neste år. Vi anser det som vanskelig å bestemme endringer i felleskostnadene før budsjettet er utarbeidet. Vedtektene våre sier at det skal gis varsel senest en måned før endring trer i kraft, dette er også det som er vanlig i andre borettslag. I praksis blir det informert rundt midten av november.
Ved sterk misnøye viser styret til muligheten andelseiere har til å kalle inn til ekstraordinær generalforsamling (jfr vedtektene våre og burettslagslova).

Når det gjelder dugadsavgift har dette blitt diskutert tidligere, og det ble den gang bestemt at vi ikke gjorde endringer. Det kan likevel sees som fornuftig å gjøre en endring, da utgiftene vi har til dugnad er mindre enn det vi får inn i dugnadsavgift. Borettslaget kan likevel videreføre etablert praksis for å betale 100 kr timen for dugnadsinnsats, da dette er et hyggelig insentiv for deltakelse på dugnad.

Anbefaling fra styret:

Styret anbefaler at vi fjerner punktet om dugnadskostnad fra fakturaen for felleskostnader fra 1.1.26.

For å etterkomme ønske om åpenhet rundt økonomi, så vises det til at andelseier vil gis innsyn i budsjetter på forespørsel. Vedrørende forutsigbarhet vil styret etterstrebe å informere om endringer av felleskostnader så tidlig som mulig, innenfor praktiske hensyn. Styret mener at det generelt bør være tilstrekkelig med

økonomigjennomgangen som gjøres årlig under generalforsamling.

Vedtak: Fjerne dugnadspost fra felleskostnad
Enstemmig vedtatt

6.2 Rutiner rundt saker av teknisk karakter

Ønske fra andelseier:
Generalforsamlingen vedtar at alle saker av teknisk karakter som behandles av styret skal være faglig forankret. Dette innebærer at vurderinger knyttet til tekniske løsninger må baseres på ekspertuttalelser fra fagfolk med relevant kompetanse.

Dokumentet er elektronisk signert

Videre skal slike vurderinger gjøres tilgjengelige skriftlig for beboerne i forkant av generalforsamlingen for å sikre et informert beslutningsgrunnlag.
Dersom tekniske vurderinger har dannet grunnlag for tidligere vedtak uten at de var faglig forankret eller dokumentert skriftlig, skal styret sørge for at disse sakene gjennomgås på nytt. Spesifikt gjelder dette vurderingen av varmepumper, hvor generalforsamlingen bes ta stilling til om saken bør behandles på nytt med faglig grunnlag.

Styrets kommentar
De fleste saker som er av en slik teknisk karakter at det krever spesialkompetanse for vurderinger utføres allerede av fagfolk. Dette gjelder i all hovedsak større vedlikehold- og utbedringsbehov i borettslaget.
Dersom det meldes saker til generalforsamling som faller inn under denne kategorien ønsker styret å minne om at tekniske vurderinger av dette slaget er tidkrevende og at det derfor ikke kan forventes en slik utredning i tidsrommet mellom frist for meldte saker og innkalling til generalforsamling. Om man ønsker å løfte saker hvor man kan forvente en lengre utredningsprosess, mener styret at dette i første omgang bør meldes til generalforsamling som ønske om utredning. I et slikt tilfelle vil det i forkant av generalforsamling gjøres innledende undersøkelser rundt utredningsalternativer og potensielle kostnader som kan påløpe.

Andelseier ber om sikring av at saker av teknisk karakter som skal avgjøres i borettslaget skal utføres av sakkyndige fagfolk.

Diskusjon i generalforsamling
Beboer stiller spørsmål til hvordan undersøkelser i forbindelse med vedtak gjort på generalforsamling i 2024 ble utført. Beboer mener at styret ikke hadde utført undersøkelsene på et upartisk grunnlag, og at argumenter som ble fremsatt ikke er relevante eller tilstrekkelig undersøkt. Avstemming ble avholdt rundt hvorvidt vedtekter skulle endres og varmepumpe skulle tillates i generalforsamling 2024, med stemmene fordelt 50/50. For å endre vedtekter kreves 2/3 flertall, og vedtektsendringen ble dermed ikke tatt i bruk. Innspill handler om et ønske om at man benytter uavhengige tredjeparter.

Generalforsamling diskuterer prosessen rundt forrige års avstemming, men saken er ikke oppe til avstemming i år, og det ytres ønsker om å la det som har skjedd være skjedd.

Det oppleves av innmelder av sak som urettferdig at avstemming gjelder varmepumpe spesifikt og ikke over saker av krevende teknisk karakter generelt.

Dokumentet er elektronisk signert

Det er generell enighet om at det er fornuftig at saker som er av krevende teknisk karakter generelt ikke skal spilles inn som forslag til avstemning, men heller som tema for generalforsamling å ta stilling til. Det er også bred enighet om at dette ikke eksplisitt krever å stemmes over i denne forsamling.

Avstemming:

Alternativ A: styret skal fram mot generalforsamlingen 2026 bruke tid og ressurser på å utrede om varmepumper bør kunne tillates i borettslaget. Styret avgjør hvilken kostnadsramme som kan legges til grunn for utredningen, med utgangspunkt i budsjett.

Alternativ B: det gjøres i denne omgang ingen ny utredning av om installasjon av varmepumpe skal tillates.

Alternativ A: 2 stemmer
Alternativ B: 4 stemmer

Det vedtas dermed i generalforsamling at styret *ikke* henter inn ekstern tredjepart for å utrede vedtektsendring ifbm varmepumper.

Dokumentet er elektronisk signert

Underskrifter:

Møteleder	**Referent**
_____	_____
Protokollunderskriver	**Protokollunderskriver**
_____	_____

Dokumentet er elektronisk signert

Protokoll GF 24...

Name	Date
Balchen, Dina	**2025-05-30**

Identification

BankID Balchen, Dina

Name	Date
Solberg, Mads Aleksander Svee	**2025-05-27**

Identification

BankID Solberg, Mads Aleksander Svee

Name	Date
Moe, Kari	**2025-05-28**

Identification

BankID Moe, Kari

Name	Date
Sørseth, Therese	**2025-05-30**

Identification

BankID Sørseth, Therese

SIGNICAT

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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 162/979/0/0
Utlistet 24. 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, båndleggingerog restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i 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	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260909989	Grunneiendom	0	Ja	2 710,9 m²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
17190000	30	ÅRSTAD. GNR 162 BNR 1286, KRONSTAD, HØGSKOLEN I BERGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	12.12.2005	200209870	1,5 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
17190000	160 - Offentlig bebyggelse	1,2 %
17190000	320 - Gang-/sykkelvei	0,4 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Danmarksplass-Kronstad	0,1 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Minde-Nymark	< 0,1 % (0,2 m²)

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	11,4 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

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

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
9730000	499 - Annen restriksjon	1,8 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
20000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL	4	-

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
70460000	35	ÅRSTAD. GNR 162 BNR 978 MFL., NYMARK	9	202220610
10810001	31	ÅRSTAD. TRAFIKKSIKRINGSPLAN FOR NYMARKSOMRÅDET	4	-
11450000	30	ÅRSTAD. HAUKELANDSVANNET, HAUKELANDSOMRÅDET	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
162/1286	25189701-1	Påbygg	Univ./høgskole m/auditor.leses	Igangsettingstillatelse	24.06.2019	201910454
162/1286	300741718	-	Ukjent	Igangsettingstillatelse	06.05.2019	201907677
162/1286	9505938	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	06.01.2010	880078
162/1111	139266463-1	Ombygging	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	28.03.2025	202510366
162/1113	139266498-2	Tilbygg	Tomannsbolig, horisontaldelt	Rammetillatelse	22.11.2019	201822272

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 24. april 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 162/979
Dato: 24.04.2026 Adresse: St. Olavs vei 53

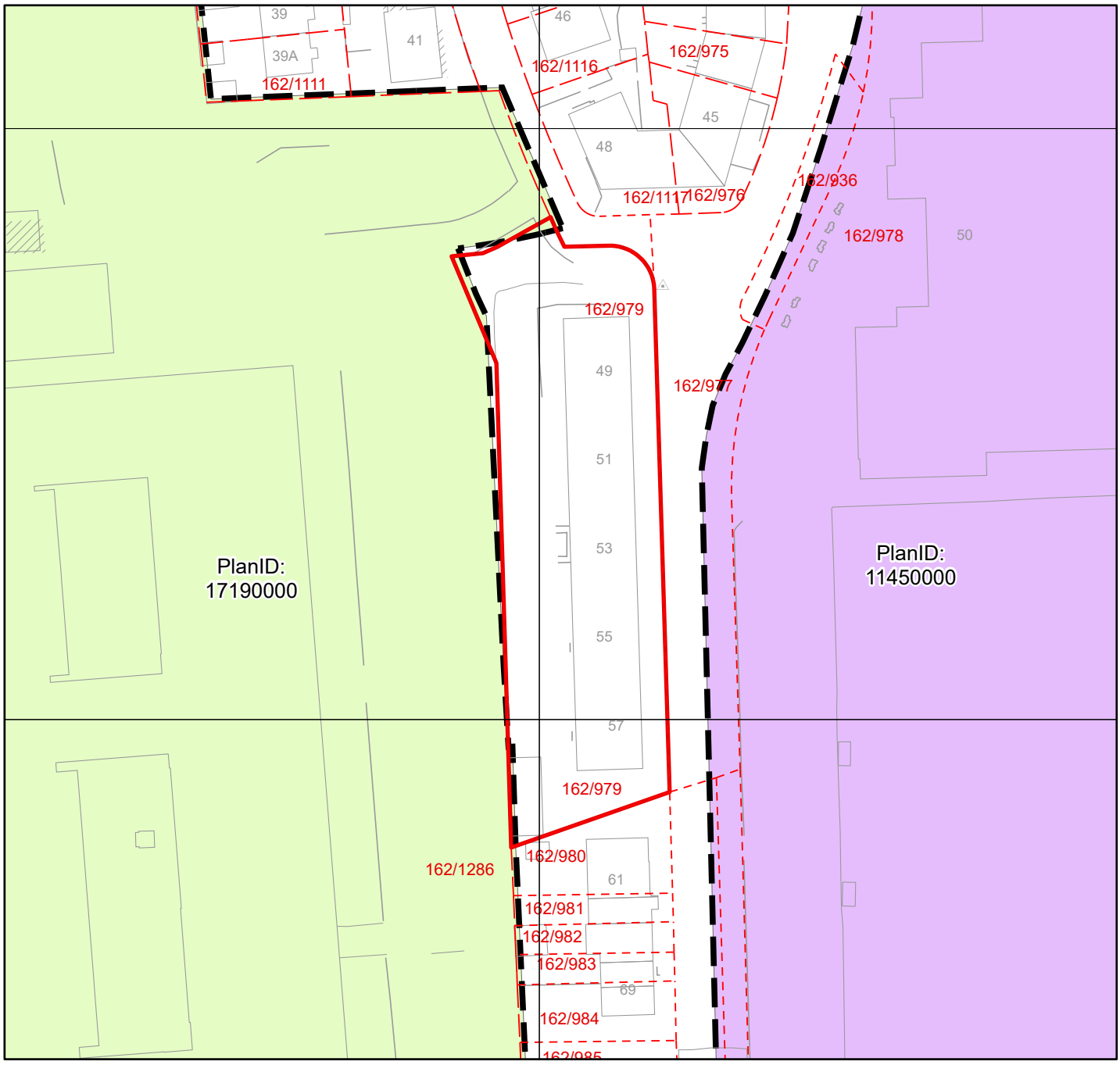
N

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

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

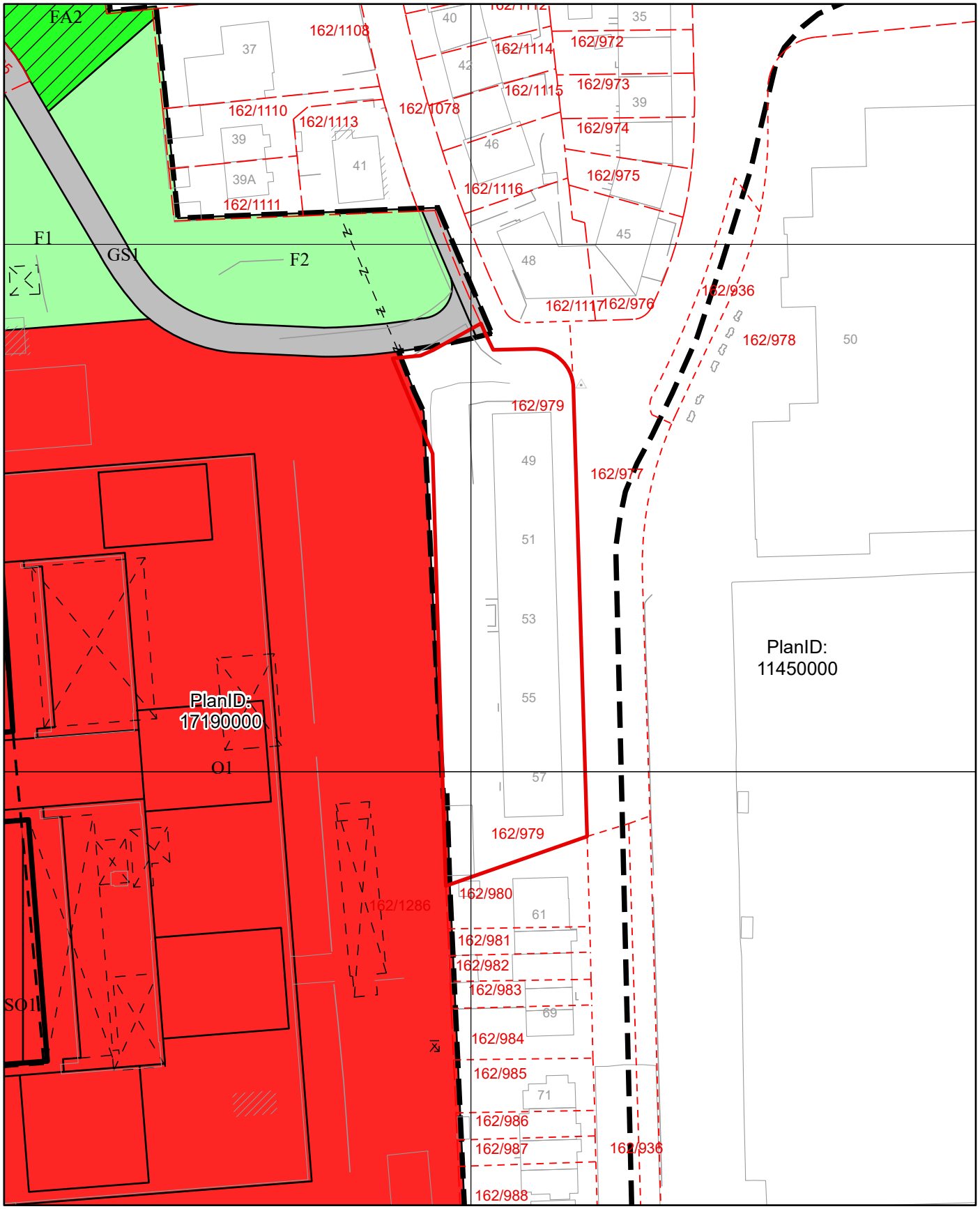
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 162/979
Dato: 24.04.2026 Adresse: St. Olavs vei 53

PlanID(er): 17190000

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

Eiendomsflate



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

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

1213 - Planlagt bebyggelse

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan bevaringsgrense

Begrensningsområde gammel lov

660 - Bevaringsområder

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

Gang- / sykkelveg

Park

Felles lekeareal for barn

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

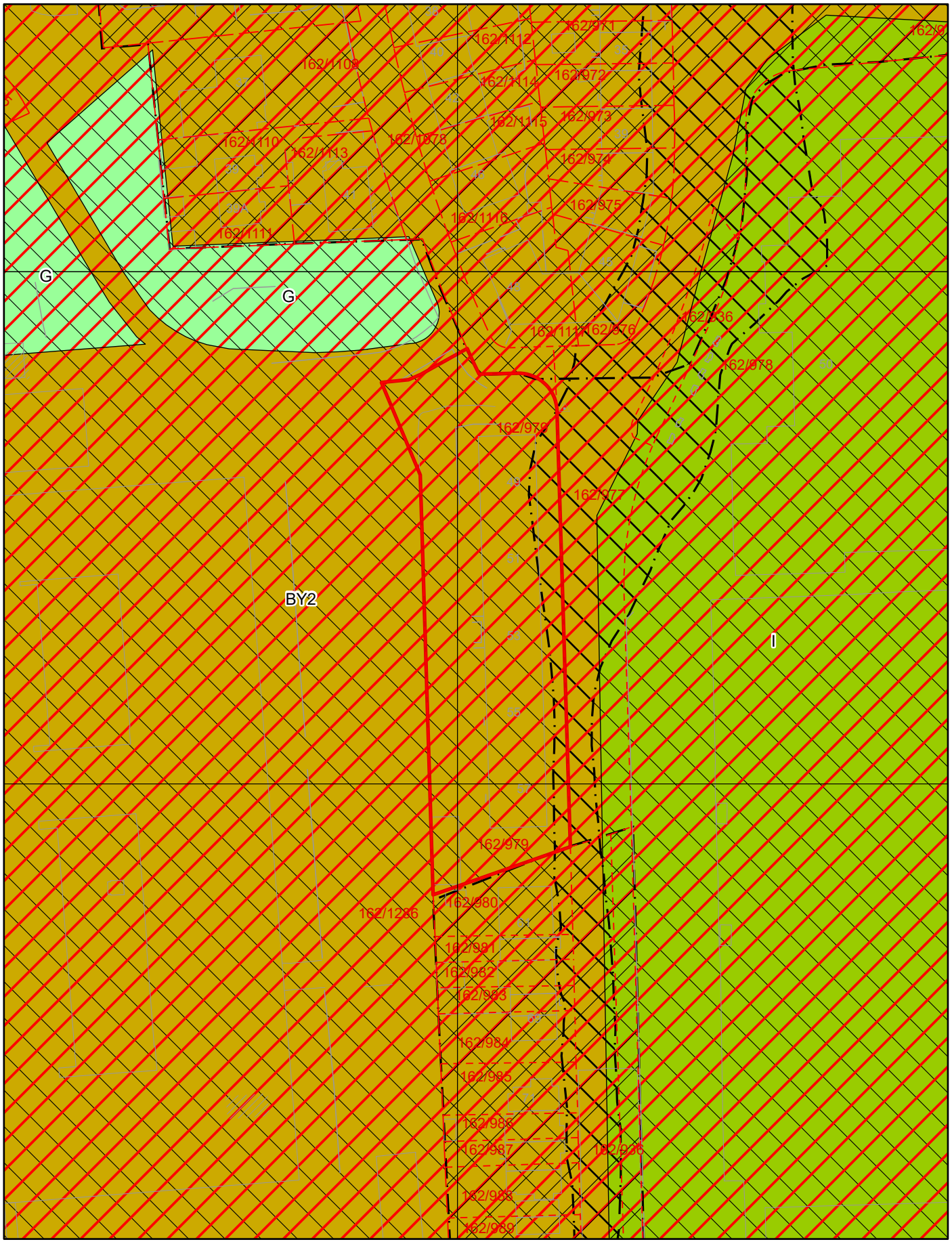
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 24.04.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 162/979
Adresse: St. Olavs vei 53

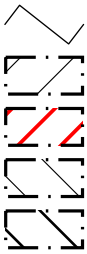
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Idrettsanlegg

Grønnstruktur

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 24.04.2026

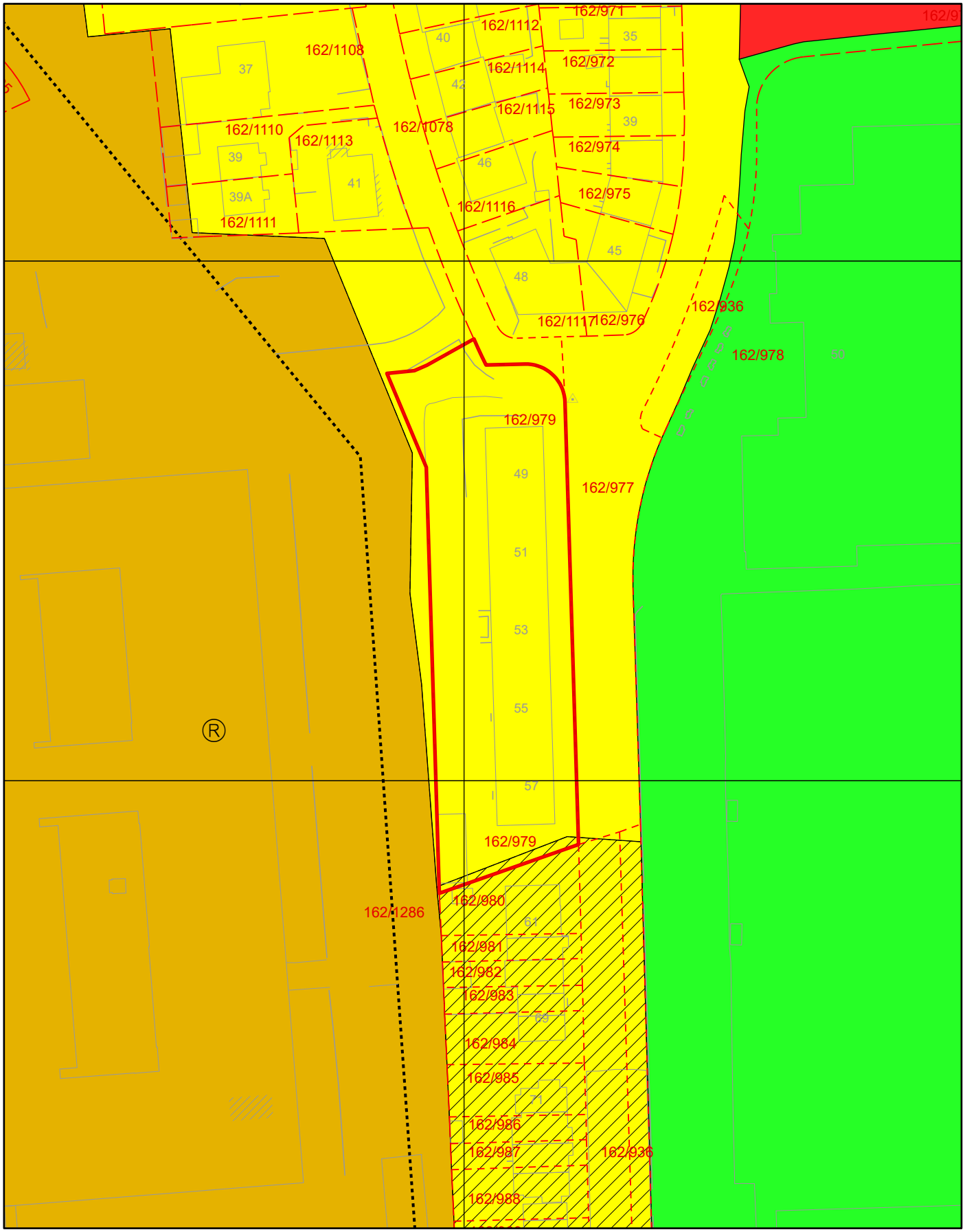
Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 162/979
Adresse: St. Olavs vei 53

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Gangveg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Andre restriksjoner

KDP Arealbruk-PBL1985


Byggeområde (N)

Boligområde (N)


Offentlig bebyggelse (N)


Idrettsanlegg (N)

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLING

Access Trappeheiser AS
Postboks 430
2303 HAMAR

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200402499/5 RUBI	BYG - 5210	30.03.2004

FERDIGATTEST
Svar på anmodning om ferdigattest, jf plb § 99 nr 1

Gnr 162	Bnr 979
Tiltakets adresse	ST. OLAVS VEI 55
Tiltakets art	Installering Heis / Løfteinnretning
Tiltakshaver	Asta G. Lerøen

Ferdigattesten gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker stemplet byggesaksavdelingen 24.03.04.

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

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer 200402499 .

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen

Hans Frugård
seksjonsleder

Rune Birkeland
saksbehandler

Kopi: Bergen brannvesen

BYGGESAKSAVDELINGEN
Bergen Rådhus • Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10 • Telefaks 55 56 63 33 • byggesak@bergen.kommune.no

BERGEN KOMMUNE
MILJØ OG BYUTVIKLING

Larsen og Paulsen AS
Thor Dahlsgate 5
3210 SANDEFJORD

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200108197/6 RUBI	BYG - 5210	26.09.2002

FERDIGATTEST

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99 nr.1.

Gnr 162	Bnr 979
Tiltakets adresse	ST. OLAVS VEI 49
Tiltakets art	Fasadeendring Blokk/bygård/terrassehus
Tiltakshaver	Jernbanepersonalets BRL

Ferdigattesten gis etter anmodning fra kontrollerende foretak, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

I den fremlagte dokumentasjonen bekreftes det av kontrollansvarlig foretak at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme og igangsettingstillatelse med senere tillegg. Det vises til reviderte tegninger stemplet 18.01.02.

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer 200108197.

BYGGESAKSAVDELINGEN
For byggesakssjefen

Rune Birkeland
Overingeniør

Kopi: Beslag og balkonger as

BYGGESAKSAVDELINGEN
Bergen Rådhus • Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10 • Telefaks 55 56 63 33