NORDVIK

St. Halvards vei 25C

2 soverom | 60 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

St. Halvards vei 25C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
28	Om boligen
38	Nabolagsprofil
40	Egenerklæringsskjema
48	Vedlegg
97	Andre vedlegg
113	Kontaktinfo
116	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
119	Forbrukerinformasjon om budgivning
120	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.05.2026









Nøkkelinformasjon

Nydelig 3-roms leilighet med meget god standard, vestvendt balkong og attraktiv beliggenhet på Kronstad! Bad fra 2023.

Prisantydning	**4 490 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**4 724 395,-**
Fellesgjeld	**233 305,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 400,-**
BRA-i	**60 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1955**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til St. Halvards vei 25C! En sentrumsnær og nydelig 3-roms leilighet. Leiligheten har meget god standard, med blant annet bad fra 2023. Herfra har du gangavstand til bybanens knutepunkt og "alt" du trenger i hverdagen.

Høydepunkter:

- Balkong med gode solforhold
- Bad fra 2023
- Peis i stue
- TV og fiber inkl. i felleskost.
- To eksterne boder
- Mulighet for parkering
- Veldrevet borettslag
- Ingen dokumentavgift
- Ingen forkjøpsrett

Området:

- Nærhet til bybane, HVL, butikker og servicetilbud
- Sentrumsnært
- Gode turmuligheter

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 9 kvm

St. Halvards vei 25C



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.


















SIEMENS
















HAUST-
VRIMLEBOK

























Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0165/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
St. Halvards vei 25C, 5052 BERGEN
Gnr 162, bnr 1100 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 45 i Jernbanepersonalets Borettslag 2, org.nr. 963364776

Selgere
Marius Andre Svee Solberg
Ingvild Jangaard Strand

Kjøpesum og omkostninger
4 490 000,- (Prisantydning)
233 305,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 723 305,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 724 395,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 733 895,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1955

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 60 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 69 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entre/gang, soverom, soverom, bod, bad, kjøkken og stue
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 6 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm. To eksterne boder
Total BRA: 9 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er målt på stedet dersom tilgjengelig, men ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

Solforhold
Ettermiddags- og kveldssol på balkong. Selger opplyser om at det er sol på balkongen nesten helt til solen går ned.

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder:
Entre/gang, 2 soverom, bod, bad, kjøkken, stue (takhøyde målt i stue: 2,48 m)

I tillegg disponerer leiligheten 2 eksterne boder.

Parkering
Borettslaget disponerer 28 parkeringsplasser. For å få tildelt parkeringsplass, må man søke til styret. Prioriteringen av søknadene følger av ordensreglene.

Det ble montert ladebokser på en del av borettslagets parkeringsplasser i 2021. Ladeabonnement gjennom Aneo Mobility. Etableringskostnad, månedskostnad avhengig av ladebehov.

Modernisering og påkostninger
Selgere opplyser om å ha gjennomført følgende moderniseringer:
- Vinter 2026: Nye klaffeventiler på soverommene.
- Sommer 2025: Ny stekeovn+induksjonstopp. Byttet ut dører inne (begge soverom + bod), ordnet overganger mellom rommene med tilpassede dørterskler som gjør det mulig for robotstøvsuger å bevege seg mellom alle rom utenom bad og bod.
- Vår 2025: Ny taklampe (skinnespoter) med dimmer montert av elektriker.
- Høst 2023: Pusset opp bad og bod, begge deler utført av håndtverkere.
- 2023: Nytt integrert kjøleskap
- 2022: Ny varmtvannsbereder.
- 2021: Nye røykvarslere.
- Høst 2019: Pusset og lakket gulv i stue/kjøkken og begge soverom. Byttet lister på stue/kjøkken.

Oppgraderinger i regi av borettslaget:
- 2026: Asfaltering av parkeringsplassene og fornyingen av støttemuren mellom asfalten og blokkene.
- 2024: Maling av trappeoppganger. Byting av lys i trappeoppganger, kjeller og vaskerom, samt montering av røykvarslere. Rørfornying i alle trappeoppganger.
- 2023: Nye dører inn til alle leilighetene, nye låser på entrédørene.
- 2021: Fornying av pipeløp.
- 2019: Rehabilitering av fasade.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, OMC VVS AS totalrenoverte badet i oktober 2023. Lagt inn nye varmekabler og dimmer i tak, nytt sluk, vannpunkt "rør i rør" inkl. tilkobling i koblingsskap, nye baderomsmøbler og dusj. Oppgradert vannpunkter under vask på kjøkken og installert vannsensor.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja. Frittstående ovn montert i 2005 av Sigurd Ziem AS. Taket ble skiftet i 2012 av Fana Blikk. Fasaderehabilitering utført av Harald Sårheim AS i 2018. Ny isolasjon og plater på gavlvegger. Nytt tremmegulv på balkong, ny kledning på vegg på balkong, maling av alle vegger. Dør hovedinngang og vinduer i oppgang og vaskekjeller ble byttet ut i Q4 2019 av Gjesdal Aliminium AS. Pipeløp ble rehabilert av J. Skru Montasje AS i 2022, som overtok prosjektet etter at Ovnsfag AS gikk konkurs.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget og foreligger det samsvarserklæring?
Svar: Ja, LOS Elektro skiftet el-anlegg og sikringsskap i 2008. Straume Elektriske AS utførte følgende arbeid i forbindelse med renovering av bad og oppussing av bod 2023: Varmekabler, termostat, dimmer, lampepunkt v/speil og taket og bod, bryter, stikkontakt og jording av sluk

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert og når ble kontrollen utført?
Svar: Ja, borrettslaget fikk gjennomført el- og våtromskontroll i mars 2023 av Kjell Hansen Elektro AS.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Ja, Ohmia Charging AS installerte ladestasjoner på borettslaget sin parkeringsplass i 2021.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, OMC VVS AS, totalrenoverte badet i oktober 2023. Avløpsrørene utbedret av Rørhab i 2024: Rørfornying av innvendige avløpsstammer.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, Ny varmtvannsbereder og aquastop vannsensor installert i 2022 av Bergen Vest Rørlegger AS. Inngangsdører til leilighetene byttet ut i 2023 av Byggmester Jostein Garnes AS. Taklampe i stue (skinnespot) og dimmer installert i 2025 av 24 Center AS.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Svar: Ja, det har vært påvist saltutslag på mur i kjeller i følge forrige selgers egenerklæring. Har ikke vært et problem i løpet av perioden vi har bodd i leiligheten.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Svar: Ja, det ble gjennomført el- og våtromskontroll mars 2023. Hver leilighet fikk sin tilstandsrapport. Om fellesområdet opplyste styret at blokkene har et utdatert ledningsnett som har et stort behov for oppgradering, og det samme gjelder lamper og lys i alle oppganger.

Etter kontrollen har borettslaget byttet ut lamper og lys i alle oppganger.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Svar: Ja, men ikke i vår leilighet. I 2024 ble det gjennomført rørfornying av innvendige avløpsstammer i alle oppganger etter flere
tilfeller av tette sluk/tilbakeslag i andre oppganger i borretslaget. Etter gjennomført rørfornying er vi ikke kjent med at dette har vært et problem.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Svar: Ja, styret sendte ut følgende melding til beboerne i vår blokk 3.juli 2022. Vi har aldri observert eller hatt problemer med skadedyr, og det har heller ikke kommet noe ytterlige info fra styret eller andre andelseiere siden: "Hei Vi har mottatt ei melding om at det har blitt observert skadedyr i fellesarealet av 25 blokka. Vi ber derfor beboere om å være årvåkne med dette, og gi beskjed til styret dersom dere observerer noe."

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften/?fellesutgiftene/?fellesgjelden?
Svar: Nei, økning i felleskostnader følger vanligvis konsumprisindeks. Har pleid å økes en gang i året for å holde tritt med prisvekst.

Bygningssakkyndig
Sindre Berentsen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Grunnmur og bærende konstruksjoner er oppført i betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av pusset og behandlet mur, korrigerte fasadeplater på gavelvegger. Noe kledning med terrasser. Galvvegger er etterisolert og kledd på nytt i 2018. Malt fasade også i 2018. Vinduer og terrassedører fra 2011. Taktekking fra 2013. Teglstein (Kilde: Tidligere salgsoppgave)

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vannledninger: grunnet alder på vannrør fra hovedstoppekran og ut av leiligheten

Innbo og løsøre
Stekeovn, platetopp, oppvaskemaskin, kjøleskap og ventilator medfølger i handelen.

Vaskemaskin, tørketrommel og fryser i bod kan følge med etter avtale.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lamper over spisebord medfølger ikke.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Varmekabler på bad. Vedovn i stue. Ellers elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7379 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris, men borettslaget har inngått avtale om Norgespris med varighet til 31.12.2026 for elbilladerne.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 400,- pr. mnd.
Inkluderer: - TV/Internett
- Kommunale avgifter
- Renter og avdrag på lån
- Felles byggforsikring
- Driftskostnader
- Felles vedlikehold
- Fondsavsetning
- Festeutgifter

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 864 702,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 458 807,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Kabel-tv og fiber via Bergen Fiber og Altibox, er inkludert i felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 4 bygninger og inneholder 48 andeler til sammen.

Forretningsfører
Vestbo BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 233 305,-pr. 29.04.2026

Lånenummer: 95217546274, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.05.2023: 4.19% pa.
Antall terminer til innfrielse: 99
Saldo per 05.05.2023: 11 139 219
Andel av saldo: 232 067
Første termin/første avdrag: 30.03.2023
Siste termin 30.12.2047

Selskapet har tatt opp byggelån/driftskreditt. Byggelån på 400 000,- til 31.12.2026. Når byggelånet erstattes av et nedbetalingslån vil fellesgjelden for dette bli fordelt på den enkelte andel. Fellesgjelden vil dermed øke tilsvarende

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde i 2021 et positivt resultat på kr. 925 857,-.

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold
Det er ikke tillatt med dyrehold i boligselskapet. Dersom det finnes særskilte grunner kan det søkes styret. Det er styret i boligselskapet som skal motta og behandle søknad fra en beboer som ønsker å holde dyr. Søknaden skal være skriftlig og sendes direkte til styreleder i boligselskapet.

Selv om borettslaget har forbud mot dyrehold opplyser styreleder om at dersom ingen i oppgangen har innsigelser vedrørende katt eller hundehold blir dette innvilget ved søknad.

Borettslagets forsikring
If skadeforsikring
Polisenr. SP0004127921

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 8 414 kvm (Festetomt)
Eiendommen er pent opparbeidet med blant annet asfalterte veier, støpte veier og trapper, diverse støttemurer, plenarealer, grillplass og andre forskjellige beplantninger. Tomten til borettslaget er festet. Borettslaget disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til St. Halvards vei 25C!

Leiligheten har en meget sentral og attraktiv beliggenhet på Kronstad. Herfra har man nærhet til "alt" man skulle trenge i hverdagen av servicetilbud, restauranter og koselige parkområder. På Kronstad X finner du blant annet et helt nyrenovert treningssenter, Kiwi og apotek. Det er også kort vei til Brann stadion, og flere koselige kafeer som Godt brød og Albatrossen.

Leiligheten ligger ikke langt fra sentrumskjernen enten man tar bybanen eller sykler. Siden Kronstad er bybanens knutepunkt, reiser man enkelt på begge banene, både i retning Flesland, Fyllingsdalen og Bergen sentrum.

Leiligheten har nærhet til flere av byens utdanningsinstitusjoner, hvor Høgskolen på Vestlandet (HVL) ligger bare et steinkast unna, og det er kun 10 minutters spasertur til Haukeland sykehus som er en av Bergens største arbeidsplasser.

Er man av den turglade har denne leiligheten perfekt beliggenhet. Det er kort vei til Landåsfjellet, Nattlandsfjellet og Ulriken. Ønsker man lettere turer eller nyte en deilig dag i parken er det ikke lange veien til Tveitevannet og Christieparken. Området byr på flere aktivitetstilbud med kort vei til blant annet SATS Wergeland, Bergenshallen, fotballbaner, Bergen tennisarena og Haukelandshallen.

En kort prat med selger:
Hva kommer dere til å savne med boligen/området?
- Vi kommer til å savne beliggenheten rett i nærheten av alt, gode naboer og et veldrevent borettslag. Vi kommer til å savne å se Ulriken ut soveromsvinduet på morgenen, og Løvstakken ut vinduet mens vi spiser middag. Vi liker området så godt fordi det er kort vei til alt. Etter den nye gang- og sykkeltunnelen kom er det superraskt å komme seg til sentrum til fots eller på sykkelen, og enda kortere er det til Møllendal hvor man kan få seg både kaffe og et bad. Her kommer det også bystrand og parkområde langs Store Lungegårdsvann (https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/bystrand-og-ny-lungegardspark). I tillegg er det veldig deilig å ha tilgang til Bybanen, både linje 1 og linje 2. På Kronstad X er det et helt nyrenovert treningssenter, fin Kiwibutikk og apotek, som er veldig praktisk. Det er også kort vei til Brann stadion, for de som liker slikt, og flere koselige kafeer som Godt brød og Albatrossen.

Hva er deres favoritturer i nabolaget?
- Både Ulriken og Løvstakken/Løvstien er veldig tilgjengelige og fine turer. Ellers har vi gått mye til Tveitevannet, rundt Store Lungegårdsvann, Solheimsvannet og rundt på Kronstadhøyden.

Hvem er naboene, og hvordan er nabolaget?
- I borettslaget bor det en god blanding av studenter, unge par i etableringsfasen, eldre par, familier og pensjonister. Det er i utgangspunktet ikke tillatt med husdyr i borettslaget, men vi kjenner til at styret har gjort unntak fra dette tidligere. Nabolaget oppleves som trygt, og borettslaget ligger skjermet til. Borettslaget har også nøkkel til egen port som går til snarvei til HVL og bybanestoppene.

Litt om nærmiljøet og området generelt:
- Her ligger bybanestoppet Kronstad rett i nærheten, hvor man kan ta både linje 1 og linje 2. Ellers er det en kort gåtur til busstoppet ved Haukeland. Det er god dekning av bildelingstjenester som Dele og Hyre. Det er mye aktivitet i området hvis man ønsker å oppsøke det. Brann Stadion, Gimlehallen og Forum scene for sport og underholdning. Det ligger et treningssenter på Kronstad X (Sammen), og populære løpeturer som rundt Store Lungegårdsvann og tunnelen til Fyllingsdalen er lett tilgjengelig, i tillegg til Ulriken hvor man kan få seg en solid treningsøkt opp Oppstemten. Det er flere butikker rett i nærheten, som Kiwi på Kronstad X, og en søndagsåpen Bunnpris bare et lite stykke lenger å gå. Det er kort vei til skole og barnehage (Kronstad oppveksttun, Gimle). Rett ved Gimlehallen finner man pizzrestaurant/nabolagspub med uteservering, Sakarias.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
- Det foreligger ferdigattest for eiendommen, 4- etasjes mur- og betongbygg, datert 09.09.1952.
- Det foreligger ferdigattest for vindusendring, datert 01.08.1979.
- Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av våtrom/sanitæranlegg, datert 13.09.2011

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at det er avvik fra godkjente byggetegninger fra kommunen og dagens planløsning.I de opprinnelige tegningene var inngangen til hovedsoverommet fra stuen, og deler av dagens gang var avsatt til bod. Boden er senere fjernet og innlemmet som en del av gangen, og inngangen til hovedsoverommet er nå fra gangen. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er underlagt Bergen kommunes arealdel 2018 som ikrafttrådte 2019. Formålet i kommuneplanen er sentrumsformål - byfortettingssone.

Iht. kommuneplanen ligger eiendommen i følgende hensynssoner:
- Kulturmiljø: Danmarksplass - Kronstad, berøringsgrad: 99,9%
- Faresone: Luftkvalitet - rød sone, berøringsgrad: 100,0 %

Iht. kommunedelplanen er eiendommen regulert til boligområder.

Restriksjonsområder i kommunedelplanen:
- PlanID: 9730000 - Krav om reguleringsplan, berøringsgrad: 1,1 %

Planer i nærheten av eiendommen:
- PlanID: 60550000 - Årstad. Gnr 162 Bnr 530, 1286, 1352 Mfl., Kronstad, Verksted Og Depot For Bybanen. Saksnr: 200816556
- PlanID: 63800000 - Årstad. Gnr 162 Bnr 551 Mfl., Bjørnsons Gate. Saksnr: 201319978
- PlanID: 17190004 - Årstad. Gnr 162 Bnr 1286, Høgskolen Kronstad. Saksnr: 201912562

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- Eiendom: 162/1111 - Ombygging: Tomannsbolig, vertikaldelt. Igangsettingstillatelse: 28.03.2025. Saksnr: 202510366.
- Eiendom: 162/1113 - Tilbygg: Tomannsbolig, horisontaldelt. Rammetillatelse: 22.11.2019. Saksnr: 201822272.
- Eiendom: 162/1092 - Ombygging: Tomannsbolig, vertikaldelt. Igangsettingstillatelse: 05.07.2024. Saksnr: 202412080.

Området er under stor utvikling. Det må forventes flere nybygg og byggearbeider i området i årene fremover.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. Bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver, disse omhandler blant annet festekontrakt, bestemmelser om vann/kloakkledninger og bebyggelse.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det gjøres oppmerksom på at det er avvik fra godkjente byggetegninger fra kommunen og dagens planløsning.I de opprinnelige tegningene var inngangen til hovedsoverommet fra stuen, og deler av dagens gang var avsatt til bod. Boden er senere fjernet og innlemmet som en del av gangen, og inngangen til hovedsoverommet er nå fra gangen. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige.

Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Provisjon: 1% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Kostnad for utsatt betaling* kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar* kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 4 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 129 508,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 16. mai 2026

Ansvarlig megler
Pernille Troye, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45691540

Megler
Marie Deisz, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 45519578

Meglerforetaket
Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924413956

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

St. Halvards vei 25C

Nabolaget Gimleveien/Kronstad - vurdert av 150 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Kronstad Oppveksttun (1-7 kl.) 249 elever, 20 klasser	**10 min** 0.8 km
daVinci Montessoriskole (1-10 ... 105 elever, 4 klasser	**9 min** 0.8 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 37 klasser	**16 min** 1.3 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	**12 min** 1 km
NTG Brann Stadion	**12 min**
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	**13 min** 1 km

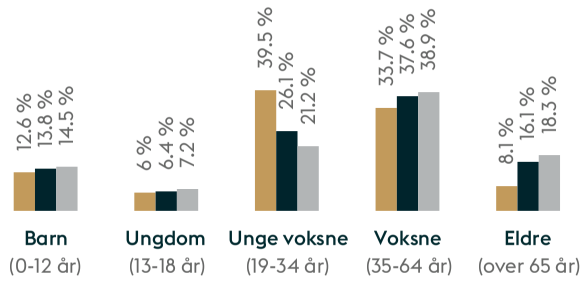
Offentlig transport

Kronstad Linje 1, 2	**4 min** 0.3 km
Hunstadsvingen Linje 20, 27	**5 min** 0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	**7 min** 3.2 km
Bergen Flesland	**19 min**

Barnehager

Gimle Oppveksttun barnehage (0... 55 barn	**3 min** 0.3 km
Helse Bergen Hf Hunstad barneh... 45 barn	**8 min** 0.6 km
Kronen barnehage (1-5 år) 40 barn	**9 min** 0.7 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Bybane
- Gående

Sport

Haukelandshallen	4 min
Nymarksbanene	7 min
Sammen Kronstad	7 min
MOVA Kronstad	11 min

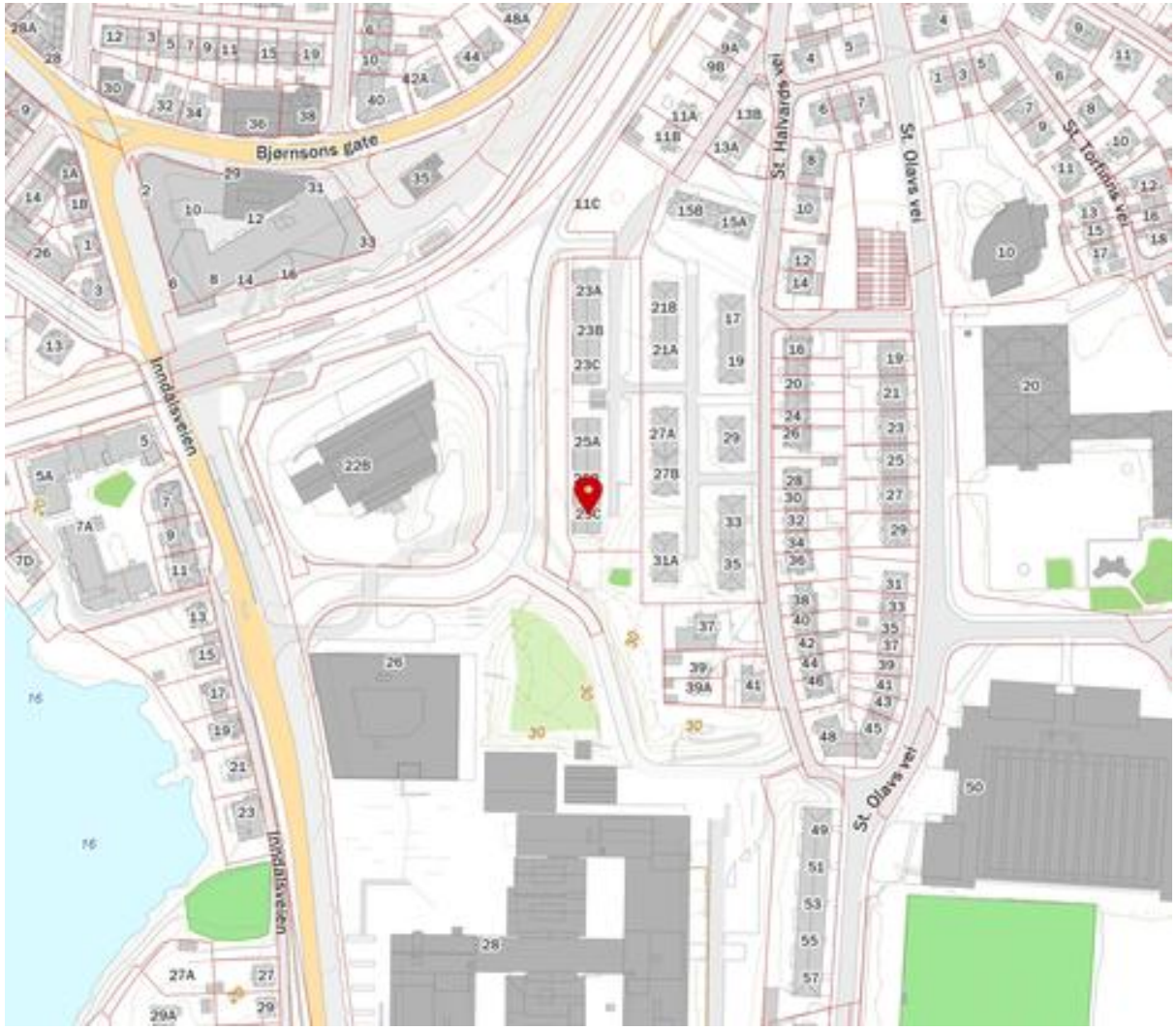
«Fantastisk for både store og små!!!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ingvild Jangaard Strand	9578-5997-4-490678	2026-05-03 22:50:08
Marius Andre Svee Solberg	9578-5993-4-1776086	2026-05-03 22:46:26

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
3. mai 2026

Oppdragsnummer
19-0165/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
St. Halvards vei 25C, 5052 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Marius Andre Svee Solberg, Ingvild Jangaard Strand

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. oktober 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP4127921.5.1
Forsikret i: IF Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: OMC VVS AS, totalrenoverte badet i oktober 2023. Lagt inn nye varmekabler og dimmer i tak, nytt sluk, vannpunkt "rør i rør" inkl. tilkobling i koblingsskap, nye baderomsmøbler og dusj. Oppgradert vannpunkter under vask på kjøkken og installert vannsensor.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: OMC VVS AS, totalrenoverte badet i oktober 2023. Lagt inn nye varmekabler og dimmer i tak, nytt sluk, vannpunkt "rør i rør" inkl. tilkobling i koblingsskap, nye baderomsmøbler og dusj.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: OMC VVS AS, totalrenoverte badet i oktober 2023. Lagt inn nye varmekabler og dimmer i tak, nytt sluk, vannpunkt "rør i rør" inkl. tilkobling i koblingsskap, nye baderomsmøbler og dusj. Oppgradert vannpunkter under vask på kjøkken og installert vannsensor.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Frittstående ovn montert i 2005 av Sigurd Ziem AS. Taket ble skiftet i 2012 av Fana Blikk. Fasaderehabilitering utført av Harald Sårheim AS i 2018: Ny isolasjon og plater på gavlvegger. Nytt tremmegulv på balkong, ny kledning på vegg på balkong, maling av alle vegger. Dør hovedinngang og vinduer i oppgang og vaskekjeller ble byttet ut i Q4 2019 av Gjesdal Aliminium AS. Pipeløp ble rehabilert av J. Skru Montasje AS i 2022, som overtok prosjektet etter at Ovnsfag AS gikk konkurs.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: LOS Elektro skiftet el-anlegg og sikringsskap i 2008. Straume Elektriske AS utførte følgende arbeid i forbindelse med renovering av bad og oppussing av bod 2023: Varmekabler, termostat, dimmer, lampepunkt v /speil og taket og bod, bryter, stikkontakt og jording av sluk

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Borrettslaget fikk gjennomført el- og våtromskontroll i mars 2023 av Kjell Hansen Elektro AS.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ohmia Charging AS installerte ladestasjoner på borettslaget sin parkeringsplass i 2021.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: OMC VVS AS, totalrenoverte badet i oktober 2023. Lagt inn nye varmekabler og dimmer i tak, nytt sluk, vannpunkt "rør i rør" inkl. tilkobling i koblingsskap, nye baderomsmøbler og dusj. Oppgrader vannpunkter under vask på kjøkken og installert vannsensor. Avløpsrørene utbedret av Rørhab i 2024: Rørfornying av innvendige avløpsstammer.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Inngangsdører til leilighetene byttet ut i 2023 av Byggmester Jostein Garnes AS.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Saltutslag på mur i kjeller i følge forrige selgers egenerklæring. Har ikke vært et problem i løpet av perioden vi har bodd i leiligheten.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Det ble gjennomført el- og våtromskontroll mars 2023. Hver leilighet fikk sin tilstandsrapport. Om fellesområdet opplyste styret at blokkene har et utdatert ledningsnett som har et stort behov for oppgradering, og det samme gjelder lamper og lys i alle oppganger. Etter kontrollen har borettslaget byttet ut lamper og lys i alle oppganger.

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Ikke i vår leilighet. I 2024 ble det gjennomført rørfornying av innvendige avløpsstammer i alle oppganger etter flere tilfeller av tette sluk/tilbakeslag i andre oppganger i borretslaget. Etter gjennomført rørfornying er vi ikke kjent med at dette har vært et problem.

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Styret sendte ut følgende melding til beboerne i vår blokk 3.juli 2022. Vi har aldri observert eller hatt problemer med skadedyr, og det har heller ikke kommet noe ytterlige info fra styret eller andre andelseiere siden: "Hei Vi har mottatt ei melding om at det har blitt observert skadedyr i fellesarealet av 25 blokka. Vi ber derfor bebuarar om å være årvåkne med dette, og gje beskjed til styret dersom dykk oberverar noko."

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er oppgitt i tilstandsrapport.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du 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/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Økning i felleskostnader følger vanligvis konsumprisindeks. Har pleid å økes en gang i året for å holde tritt med prisvekst.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 19-0165/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Marius Andre Svee Solberg	**2026-05-03**	**Ingvild Jangaard Strand**	**2026-05-03**

Identifikasjon

Marius Andre Svee Solberg

Identifikasjon

Ingvild Jangaard Strand

Signicat

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

St. Halvards vei 25 C
5052 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	1955
Hovedbygg BRA:	60 m^2
Hovedbygg BRA-i:	60 m^2
Sum alle bygg BRA:	69 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	60 m^2
Rapportdato:	30.4.2026 (Gyldig til 30.4.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	11	1	0	0

Supertakst

GNR: 162 BNR: 1100 ANR: 45

Sindre Berentsen
Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer
Berentsen Bygg as

Sindre@Berentsentakst.no
41004836

St. Halvards vei 25 C
5052 Bergen

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42539

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

En utvidet elkontroll anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vannledninger	TG-2 pga alder på vannrør fra hovedstoppekran og ut av leiligheten

Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp	
Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
29.4.2026

Rapportdato
30.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Ingvild Jangaard Strand** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Navn: **Marius Andre Svee Solberg** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sindre Berentsen**
Firma: **Berentsen Bygg as**
Tittel: **Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer**
Profesjonsansvarsforsikring: **Tryg Forsikring**

Telefon: **41004836**
Epost: **Sindre@Berentsentakst.no**
Adresse: **,**

Medlem av NITO

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/
megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **St. Halvards vei 25 C, 5052 Bergen**

Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**162**	Bruksnr:	**1100**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**45**	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1955** - Kilde: Eiendomsverdi
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur og bærende konstruksjoner er oppført i betong.
Etasjeskillere av betong.
Yttervegger av pusset og behandlet mur, korrigerte fasadeplater på gavelvegger. Noe kledning med terrasser. Galvvegger er etterisolert og kledd på nytt i 2018. Malt fasade også i 2018. Vinduer og terrassedører fra 2011. Taktekking fra 2013. Teglstein (Kilde: Tidligere salgsoppgave)

OVERFALTER:
Gulv- Fliser på bad, entre og bod. Parkett på øvrige rom.
Vegg- Fliser på bad. Ellers malte slette overflater.
Tak- Nedsenket slett himling på bad. Takesplater på et soverom. Slett himling på øvrige rom.

OPPVARMING:
Varmekabler på bad. Vedovn i stue. Ellers elektrisk oppvarming.

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon.

Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1955 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskriften som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2005	Ny Vedovn (Kilde: Eler)	Nei
2019	Pusset og lakket gulv på begge soverom samt stue/kjøkken. (kildeEier)	Nei
2022	Byttet ut varmtvannsbereder samt montert aqua stopp rundt varmtvannsbereder og under kjøkkenbenk. (Kilde: Eier)	Nei
2023	Totaltrenovert bad og bod (Kilde: Eier)	Nei
2024	Byttet kjøleskap	Nei
2025	Ny platetopp og stekeovn (Kilde: Eier)	Nei
2025	Taklampe i stue montert av Elektrikker (Kilde: Eier)	Nei
2025	Benkeplate er pusset ned og oljet (Kilde: Eier)	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	60	60	0	0	6
Ekstern bod	9	0	9	0	0
Totalt m²	**69**	**60**	**9**	**0**	**6**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**60**	**60** Romfordeling: -Entre/gang: 7,8 m² -Soverom: 7,6 m² -Soverom: 11,1 m² -Bod: 1,4 m² -Bad: 2,3 m² -Kjøkken: 8,7 m² -Stue: 19,2 m² Takhøyde målt i stue: 2,48 m 1,9 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.	**0**	**0**	**6**
Totalt m²	**60**	**60**	**0**	**0**	**6**

Bygning: Ekstern bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**9**	**0**	**9** Romfordeling: -Ekstern bod: 4,8 m² -Ekstern bod: 3,7 m²	**0**	**0**
Totalt m²	**9**	**0**	**9**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderrobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene

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

Boligen har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Entre dør med B-30 og 35 db (Brann og lyd klasser)
Vinuder med 2-lags isolerglass
Balkong dør med 2-lags isolerglass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vindu skiftet i perioden 2011 (Kilde: Dato stempel i glasset)

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-1**

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismen. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstest

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Tre benkeplate med vask.

Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn
-Platetopp
-Microbølgeovn
-Oppvaskemaskin.
-Kombiskap (kjøl/frys)
-Ventilator

Det ble foretatt kontroll av åpne-lukke mekanisme på kjøkkeninnredning. Funksjon: ok. Det er foretatt kontroll med fuktindikator, det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv.
-Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje og i god stand.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. Det ble utført rehabilitering av soilrørene i borretslaget/sameiet i 2016 (Kilde: Tidligere salgsoppgave) Avløpsrør ble renset og rørfornyet innvendig av rørhav Bergen as i 2016 (Kilde: Tidligere salgsoppgave)	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registrert. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. Avløpsrør fra leilighet og ut til offentlig kloakk eller septisk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet/ borettslaget sitt ansvar	

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av anlegget er oppgradert i 2023 (Kilde: Eier)

Det er eldre kobber rør fra hovedstoppekran og inn til felles stamme ca 30 cm

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Fordelerskap er plassert på bad.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Ikke avdekket lekkasjer

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

TG-2 pga alder på vannrør fra hovedstoppekran og ut av leiligheten

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

Jevnlig kontroll anbefales. Utskifting etter behov.

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er ukjent når deler av det elektriske arbeidet er utført.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er framlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført etter 01.01.1999. Det mangler samsvarserklæring på resterende arbeid

Det er fremlagt samsvarserklæring på følgende arbeid utført av Staume elektriske as
Rehabilitering av bad iht. tilbud fra omc vvs. Eksisterende tilførsel er benyttet. Det er også lagt opp lampe med bryter i bod.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det mangler samsvarserklæring på store deler av anlegget.

Det er fremlagt samsvarserklæring på følgende arbeid utført av Staume elektriske as
Rehabilitering av bad iht. tilbud fra omc vvs. Eksisterende tilførsel er benyttet. Det er også lagt opp lampe med bryter i bod.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.8 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2022	
Størrelse	
113 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder TG-1

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Boligen har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standrad.

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energi effektivitet. Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon

Dersom boligen en gang skal renoveres, bør man vurdere balansert ventilasjon eller andre tiltak for å øke kvaliteten på innemiljøet.
Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette

6.10 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate
Gulv- Fliser Vegg- Fliser Tak- Nedsenket slett himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er renovert i 2023 (Kilde: Eier)	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-1**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
17mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. ca 4mm fall fra dør til start av nedsenkte dusjs sone.

Det er oppkant ved dør på ca 10 mm terskel, det er fremvist bilde dokumentasjon på oppkant ved dørterskel. Vann sikkerheten vurderes å være i varetatt

Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Det er ikke registrert tegn til avvik på bakgrunn av dette.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette kan bare gjøre ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport. Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
INNEHOLDER: -Innfellbare dusjdører i glass -Innebygd sisterne -Benkeskap med servant -Opplegg for vaskemaskin.	

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen samt tilluftspalte under dør for optimal ventilering.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Det er benyttet eksisterende gjennomføring fra tilstøtende rom (kjøkken) for kontroll. Ved undersøkelsen ble det ikke registrert indikasjoner på aktiv fukt. Det er imidlertid observert eldre fuktpåvirkning i trevirke i området. Fuktmålinger ga ingen utslag på forhøyede verdier på tidspunktet for inspeksjonen.

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagt våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll

Det gjøres oppmerksom på at målingen kun er utført på et begrenset sted som stikkprøve. Det kan derfor ikke utelukkes at det forekommer fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

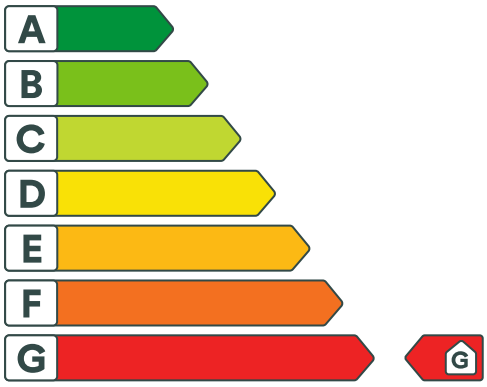
6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

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



Adresse	
St. Halvards vei 25C, 5052 BERGEN	
Dato for energimerking **28.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-288303**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139714938**
Gårdsnummer **162**	Bruksnummer **1100**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1955**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **59,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **57,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
343,72 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
330,07 kWh/m²	**19 972 kWh**

Vedtekter

for Jernbanepersonalets borettslag II, org nr 963364776
vedtatt på generalforsamling den 19.mars 2007

1. Innledende bestemmelser

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom: - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år - andelseieren er en juridisk person - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

4.Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.
(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike ins
(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18. 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.
(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

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

5-3 Fravikelse Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og minst 3 og inntil 5 andre medlemmer, samt opp til 2 varamedlemmer.
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Valget må anordnes slik at to av styremedlemmene er på valg hvert år.
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

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

7-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Generalforsamlingen

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

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Dog skal styret bestrebe seg på at ordinær generalforsamling avholdes innen 30. april.
(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Fristen skal være minimum 3 uker.
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

8-6 Stemmerett og fullmakt Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Når det ved valg er flere enn en kandidat til et verv, skal avstemmingen skje skriftlig.
(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

9-2 Taushetsplikt

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

9-3 Mindretallsvern

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

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

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

10-2 Forholdet til borettslovene

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

Endret på ordinær generalforsamling, 24.mai. 2012

Protokoll for ordinær generalforsamling

Den 30. april 2025 blei det avholdt ordinær generalforsamling i Jernbanepersonalets Borettslag 2, etter skriftleg innkalling 22. april 2025.

Dato: Onsdag 30. april 2025
Tid: 17:00 - 19:00
Sted: Bergen Frikirke, St. Olavs vei 10, 5052 Bergen

Dagsorden:

1. **Konstituering:**
   a. Status frammøte:
      - Til stede: 18
      - Frå andelseigarar møtte: 15
      - Antal fullmakter framlagt: 1
      - Frå styret møtte: 5
      - Til saman: 21

   b. Innkalling og dagsorden (saksliste) blei godkjent
   c. Møteleiar var styreleiar: Kjetil Solheim
   d. Møtereferent var nestleiar: Christin Fossåen
   e. Andelseigar til å underteikne protokollen var: Kåre Ivar Skjørestad
   f. Tellekorps var: Espen Tangnes og Bernt Marius Rørstad
2. **Godkjenning av årsmelding frå styret for året 2024:**
   Forklaring av saksgang.
   Vedtak: Årsmeldingen godkjent uten innvendinger.
3. **Godkjenning av årsrekneskap og fullstendighetserklæring for året 2024:**
   Forklaring av saksgang: Kort gjennomgang frå Marius av årsrekneskapet til forsamlinga.
   Vedtak: Årsmelding og fullstendighetserklæring godkjent uten innvendinger.
4. **Fastsetting av godtgjersle til styret:**
   Styrehonorar for 2023-2024 var kr 100 000,-. Styret foreslår at denne forblir uendra for 2024-2025.
   Vedtak: Godtgjøring godkjent uten innvendinger.
5. **Sakar som er komt styret i hende innan fristen eller som styret ønskjer behandla:**

1) Re-asfaltering:

Asfalten som ligger foran blokkene bærer preg av alder, med mange ujevnheiter og nokre større hol som per i dag er fylt igjen med grus. Styret har innhenta pristilbod for re-asfaltering av heile asfaltdekket som borettslaget disponerar. Dette inkluderar arealet foran blokkene, samt også delar av vegen mellom blokkene mot aust. Det er vurdert av styret at riggkostnadane er så store at det ikkje er tenleg å berre asfaltere delar av arealet. Førespegla kostnad for arbeidet er på ca. 350 000,-, og det må takast opp lån på heile summen for å utføre arbeidet. Dette betyr også at felleskostnadane må aukast for å dekke auka låneutgifter. Det bes om at GF tek stilling til om dette arbeidet skal utførast i ei eiga votering.

Styrets innstilling:

Styret meiner dette er arbeid som burde gjerast då asfaltdekket har blitt markant dårlegare dei siste åra med nokre større hol, og ujevnhetar.

Kommentar: Det ble meldt om bekymring for dreneringen under asfaltdekket.

Det ble meldt fra forsamlingen at det ønskes asfaltert også foran sykkelskuret mellom blokkene, dermed ble det også enighet om at lånetaket settes opp til 400.000,- for å ta høyde for økte utgifter ifm. dette.

Vedtak:

Saksgang inkluderer forslaget om å inkludere området mellom blokkene og lån på 400.000,- for å utføre alt arbeidet :

Stemme over forslag: 17 Ja, 2 blankt

Styrets innstilling til forslag om re-asfaltering, inkludert utvida forslag om området mellom blokkene og nytt lån på opp til kr 400.000,- , er dermed vedtatt.

2) Oppgradering av porttelefonar:

Dette er ein oppfølgingssak frå 2024. Porttelefonene våre er av eldre dato og vi har undersøkt moglegheita for å anskaffe nytt. Det finnast i dag løysingar der ein brukar mobiltelefonen for å åpne dørene, i tillegg til kamerafunksjonen på mobilen slik at ein kan sjå kven som ringer på. Dei innhenta prisane er delt i to, med både ein eingongskostnad for installasjon, samt løpande abonnement.

A) Eit av systema består at det på utsida kun er ein QR-kode den besøkande scanner, dei vil då få opp ei liste med bebuarar i oppgangen og kan ringe rett person.
Kostar 82 625,- inkl. mva. for installasjon, samt løpande lisens for alle 6 oppgangane på 1110,- per månad inkl. mva.

B) Den andre løysinga er med eit eige display slik at ein kan velge å bruke displayet eller mobilen. Den siste løysinga er dyrare både med

tanke på vedlikehald og installering.
Kostar 413 750,- inkl. mva. for installasjon, samt løpande lisens for alle 6 oppgangane på 4937.5,- inkl. mva.

Dei faste kostnadane på systemet ville måtte dekkast av auka felleskostnadar. Der må også takast opp lån for å dekke installasjonskostnad. Derav vil dette prosjektet uansett føre til auka felleskostnadar dersom det blir utført. Det bes om at GF tar stilling til følgande alternativ:

V1 – Alternativ A) blir utført.

V2 – Alternativ B) blir utført.

Dei 2 alternativa stemmast over i kvar si votering. Det kan kun utførast eit av alternativa.

Styrets innstilling:

Styret meiner dette er arbeid som kan utsetjast mtp. den økonomiske situasjonen som borettslaget er i. Sjølv om porttelefonsystemet er gamalt fungerar det nok fortsatt greit i nokre år.

Vedtak:

Saksgang:

V1: alternativ A) blir utført, 0 Ja

V2: alternativ B) blir utført, 0 Ja

Styrets innstilling vedtas.

3) Endring av ordensreglar av dd.mm.åååå:
   a) Punkt 1.2:
   Noverande: "Hver enkelt beboer må bruke sin bolig, fellesrom og utearealene på en slik måte at bruken ikke med rimelighet sjenerer andre. Leilighetene skal hovedsaklig brukes til boformål."
   Endringsforlag: "Hver enkelt beboer må bruke sin bolig, fellesrom og utearealene på en slik måte at bruken ikke med rimelighet sjenerer andre. Leilighetene skal brukes til boformål."

   Vedtak: Endringforslag vedtatt.

   b) Punkt 14.10:
   Noverande: "Leieavtalen opphører den dato andelseier selger sin andel. Fremleie av p-plassen er ikke tillatt til andre enn beboere."
   Endringsforslag: "Leieavtalen opphører den dato andelseier selger/flytter ut fra sin andel. "

   Vedtak: Endringsforslag vedtatt.

   c) Nytt punkt 14.11:

   "Fremleie av parkeringsplassen er ikke tillatt."

   Vedtak: Endringsforslag vedtatt.

Styrets innstilling:

Alle endringsforslag blir vedtatt.

Vedtak: Styrets innstilling blei vedtatt utan innvendingar.

4) Forslag frå bebuar om utviding av vasketider:
"Utvide tilgang til vaskeri søndager fra 10:00-22:00.
Andre helligdager enn søndag 10:00-20."

Styrets innstilling:

Styret har ingen innvendingar til dette forslaget.

Kommentar: Det fremmes forslag på GF fra andelseier i 1.etg om at siden kjellerdørene lager høy lyd når de åpnes og lukkes, bør forslaget om vasketider være fra kl. 10-20 på søndager og helligdager. Forsamlinga blei enige om å stemme over det innsendte forslaget, og den fremma endringa frå andelseier i 1. etg.

Vedtak:
Saksgang:
4) "Utvide tilgang til vaskeri søndager fra 10:00-22:00.
Andre helligdager enn søndag 10:00-20.": 2 Ja

Forslag på GF fra andelseier i 1.etg om at siden kjellerdørene lager høy lyd når de åpnes og lukkes, bør være vasketider fra kl. 10-20 på søndager og helligdager.: 13 Ja, 3 blankt

Dermed er forslag fra andelseier om endra vasketider søndag og helligdag fra kl.10-20 vedtatt.

5) Forslag frå bebuar angåande uteområde:
"Reparasjon av kanter foran bygninger og trapp opp mot snarvei til bybane/høyskolen. (Evt dugnads jobb)"

Styrets innstilling:

Styret meiner dette er arbeid som kan utsetjast og takast i samband med ei større oppgradering av betongmurar/utearealer ein gong i framtida.

Kommentar: Dette er en jobb som bør tas i forbindelse med re-asfalteringen. Det bes om at styret ser på dette, og får en pris på kostnad ved utbedring.

Kommentar fra andelseier om at saltingen må begrenses pga. det skader asfalt og mur. Styret bør ta kontakt med Vestbo for å begrense bruken av salt. Det påpekes at naboborettslaget har bedre murer og mindre salting.

Gangsti og trapp mot høyskoleporten bør kunne utbedres på egenhånd.

Vedtak:
Saksgang:

Følgende ny ordlyd til vedtak foreslås:
"Styret skal sjekke tilstand på eksisterende betongmurer og betongkanter, deretter vurdere hva som må utbedres og hva som evt. må gjøres strakstiltak på. Deretter hentes det inn pristilbud på aktuelt arbeid. Saken presenteres på nytt på neste generalforsamling. Dersom styret ser det som en hensiktmessig kostnad kalles det inn til ekstraordinær generalforsamling for å hente inn tillatelse til å ta opp eventuelt ekstra lån i forbindelse med re-asfalteringen."

Stemmer: 16 Ja, 2 blanke

Den nye ordlyden i vedtaket ble vedtatt.

6. **Val av styremedlem og varamedlem:**

Av styrets medlem stillar følgande til val:

Kasper Løtvedt Kirkeli fratrer sitt verv som styremedlem for å stille til valg som styreleiar

Marius Andrè Svee Solberg

Av andelseigarar stiller følgande til val:

Styreleiar:	Kasper Løtvedt Kirkeli
Styremedlem:	Magnus Austgulen Hestnes
Styremedlem:	Jens Buvik Bugge
Varamedlem:	Marius Andrè Svee Solberg

Styrets innstilling:

Generalforsamlinga vedtar valkomitèens innstilling.

Kommentar: Svært skjev kjønnsfordeling i styret, det bør bestrebes å unngå dette til neste år. Det bør være miks av kjønn og kompetanse.

Vedtak: Valgkomiteens innstilling til nytt styre ble vedtatt.

Etter generalforsamling består då styret av:

Styreleiar:	Kasper Løtvedt Kirkeli	(2025 - 2026)
Styremedlem:	Sindre Andrè Danielsen Borge	(2024 - 2026)
Styremedlem:	Magnus Austgulen Hestnes	(2025 - 2027)
Styremedlem:	Jens Buvik Bugge	(2025 - 2027)
Varamedlem:	Marius Andrè Svee Solberg	(2025 - 2026)

7. Val av valkomitè:
For neste års generalforsamling sa Espen Tangnes og Helge Havneråsseg villig til å stille som valgkomite.

Styret takker avtroppende styremedlemmer for innsatsen, og ønsker det nye styret velkommen.

Bergen 30. april 2025.

Møteleiar

KJETIL KROGENES SOLHEIM

Andelseigar

KÅRE IVAR SKJØRESTAD

Innkalling til ordinær generalforsamling

Andelseiere i Jernbanepersonalets borettslag 2 innkalles herved til ordinær generalforsamling.

Dato: Mandag 27. April 2026
Tid: 18:00 – 20:00
Sted: Bergen Frikirke, St. Olavs vei 10, 5052 Bergen

Dagsorden:

1. **Konstituering:**
    a. Status fremmøte
    b. Godkjenning av innkalling og dagsorden
    c. Valg av møteleder
    d. Valg av referent
    e. Valg av andelseier til å undertegne protokollen
    f. Valg av tellekorps

2. **Godkjenning av årsmelding fra styret for året 2025:**
   Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

3. **Godkjenning av årsregnskap for året 2025:**
   Årsregnskap er vedlagt innkallingen.

4. **Saker som er komt styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet:**

a) Øke styrehonorar fra 100 000,- til 125 000,- med lik fordelingsmatrise som er i dag.

Styrets innstilling:

Det har vært utfordrende og tidkrevende å rekruttere nye medlemmer til styret. Styret ser at en økning i honoraret kan bidra til at flere vurderer styreverv. Ettersom saken berører styret direkte, har styret valgt å ikke fremme en entydig anbefaling, og overlater til generalforsamlingen å ta stilling til forslaget.

5. **Fastsetting av godtgjørelse til styret:**
   Styrehonorar for 2024-2025 var kr 100 000,-. Styret foreslår honoraret for 2025-2026 å være det beløp som blir vedtatt i punkt 4a.

6. **Valg av styremedlem og varamedlem:**

   Av styrets medlemmer stiller følgende til valg:

   - Jens Buvik Bugge fratrer sitt verv som styremedlem for å stille til valg som styreleder.
   - Marius André Svee Solberg

   Av andelseiere stiller følgende til valg:

Styreleder:	Jens Buvik Bugge
Styremedlem:	Marie Kulseth
Styremedlem:	Håkon Sunde Bakka
Styremedlem:	Sigurd Myklebust
Varamedlem:	Marius André Svee Solberg
Varamedlem:	Kåre Ivar Skjørestad

   Styrets innstilling:
   Generalforsamlinga vedtar valgkomitéens innstilling.

7. **Valg av valgkomité:**

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

Bergen 27. april 2026.

Styret

Vedlegg:

- Årsmelding
- Årsregnskap
- Revisjonsberetning
- Fullmaktsskjema
- Valgkomitéens innstilling

Årsberetning 2025 for Jernbanepersonalets Borettslag 2

Virksomhetens art og lokalisering

Jernbanepersonalts borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Selskapet er lokalisert i Bergen Kommune.

Styrets arbeid

Utover ukentlig kontakt har Styret avholdt 10 offisielle styremøter i perioden 2025/2026.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i perioden har vært:

- Planlegging, innhenting av tilbud og igangsetting av arbeid knyttet til ny støttemur og reasfaltering av uteområdet, samt tilrettelegging for trekkerør under ny asfalt til elbilladere på parkeringsplassen foran 23-blokken for å unngå fremtidig graving.
- Løpende informering og håndtering av henvendelser fra beboere.
- HMS-arbeid.
- Generelt vedlikehold og reparasjon av borettslaget sin bygningsmasse.
- Økt hyppighet på tømming av papir- og pappavfall.

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

- Forefallende vedlikeholdsarbeid.
- Oppfølging av vedlikeholdsplan for borettslaget.
- Løpende håndtering av henvendelser fra beboere.

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført og igangsatt følgende:

- Reparasjon av garasjedør.
- Ny støttemur mellom blokkene og asfalten.
- Re-asfaltering av plassen mellom blokkene, gangvei og parkeringsplassene.
- Generelt vedlikehold og reparasjon.

Følgende vedlikeholdsoppgave kan vurderes utført i fremtiden.

- Utskiftning av porttelefonsystemet.

Styret har en langsiktig vedlikeholdsplan som er utarbeidet i samråd med Vestbo, som også krever kontinuerlig oppfølging og forbedring. Videre vurderer styret årlig hvilke vedlikeholdsoppgaver som skal prioriteres fremover basert på kritikalitet og økonomiske forhold.

Borettslagets bygningsmasse og eiendom fremstår per i dag slik:

Eldre bygningsmasse som for styret fremstår i normal stand og med normal slitasje relativt til bygningene sin alder. Bygningsdeler og masse har begrenset levetid, og standard vedlikehold må forventes på sikt. Det er opparbeidet fellesarealer, plen og beplanting rundt og mellom blokkene.

Internkontroll / HMS

Gjennomført HMS-kontroller av bygninger og bossrom

Gjennomført risikovurdering

Sakkyndig årlig kontroll av brannslukningsutstyr i fellesområder.

Styret har sendt informasjon til beboere vedr. brannsikkerhet og brannforebygging i forkant av desember 2025. Styret har i samme periode levert ut ''sikkerhetsposen'' som inneholder et batteri til en røykvarsler i tillegg til et infoskriv.

Forretningsfører, revisjon og forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.

Borettslagets revisor er Ernst & Young.

Borettslagets forsikringsselskap har vært If Skadeforsikring NUF.

Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmasse.

Borettslagets egenandel ved skade er på kr 15 000.

Ved skader forårsaket av beboer/andelseier, må beboer/andelseier selv dekke egenandelen. Innbo og løsere må forsikres av den enkelte beboer/andelseier.

Henvendelser knyttet til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær Generalforsamling 30.04.2025 bestått av:

Styreleder, Kasper Løtvedt Kirkeli (styreperiode utgår 2026).

Styremedlem, Sindre Andreas Danielsen Borge (styreperiode utgår 2026).

Styremedlem, Magnus Austgulen Hestnes (styreperiode utgår 2026 som følge av fraflytting).

Styremedlem, Jens Buvik Bugge (styreperiode utgår 2026, da Jens fratrer stillingen for å stille til valg som styreleder).

Varamedlem, Marius Andre Svee Solberg (Styreperiode utgår 2026, foreslått inn igjen for 2027).

Andre tillitsvalgte i perioden:

Valgkomité:

- Espen Tangnes
- Helge Havnerås

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

- Styreleder, Kasper Løtvedt Kirkeli
- Styremedlem, Sindre Andreas Danielsen Borge
- Styremedlem, Magnus Austgulen Hestnes
- Styremedlem, Jens Buvik Bugge (Stiller til valg som Styreleder)
- Varamedlem, Marius André Svee Solberg (Stiller til gjenvalg som varamedlem)

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.04.2026.

873 Jernbanepersonalets BRL 2 RESULTATREGNSKAP 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		3 084 416	2 941 742	3 085 416	3 191 472
SUM INNTEKTER		**3 084 416**	**2 941 742**	**3 085 416**	**3 191 472**
KOSTNADER:					
Styrehonorar	7	100 000	100 000	100 000	100 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	7	14 100	14 100	14 100	14 100
Forretningsførsel		121 607	106 188	116 804	126 472
Andre honorarer		0	15 464	16 000	0
Revisjon		8 500	8 500	9 000	8 500
Forsikringspremier		109 010	85 928	103 114	119 911
Energikostnader		66 760	76 876	69 973	67 722
Kommunale avgifter		651 535	590 398	609 565	687 074
Andre driftskostnader	8	680 377	684 555	686 850	650 603
Vedlikehold	9	110 379	943 829	383 000	646 250
SUM KOSTNADER		**1 862 268**	**2 625 838**	**2 108 406**	**2 420 632**
DRIFTSRESULTAT		**1 222 148**	**315 904**	**977 010**	**770 840**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		6 704	3 491	-5 000	3 195
Finanskostnader		631 511	626 410	633 205	564 801
NETTO FINANSPOSTER		**-624 807**	**-622 919**	**-638 205**	**-561 606**
ÅRSRESULTAT	**1, 4**	**597 342**	**-307 015**	**338 805**	**209 234**
Overføringer og disponeringer		**597 342**	**-307 015**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	2 321 364	2 321 364
Sum anleggsmidler		**2 321 364**	**2 321 364**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Restanser felleskostnader		27 750	0
Vestbo i mellomregning		42	474 769
Andre fordringer		27 519	186 342
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		735 565	0
Sum omløpsmidler		**790 875**	**661 110**
SUM EIENDELER		**3 112 239**	**2 982 474**

873 Jernbanepersonalets BRL 2 BALANSE 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	14 400	14 400
Sum innskutt egenkapital		**14 400**	**14 400**
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	-8 639 249	-9 236 590
Sum opptjent egenkapital		**-8 639 249**	**-9 236 590**
Sum egenkapital	**4**	**-8 624 849**	**-9 222 190**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	11 243 819	11 400 000
Borettsinnskudd	6	364 534	364 534
Sum langsiktig gjeld:		**11 608 353**	**11 764 534**
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalt felleskostnader		33 216	0
Leverandørgjeld		92 664	440 130
Annen kortsiktig gjeld		2 855	0
Sum kortsiktig gjeld		**128 735**	**440 130**
Sum gjeld:		**11 737 088**	**12 204 664**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 112 239**	**2 982 474**

Sted:_____, dato:_____

Kasper Løtvedt Kirkeli
Styreleder

Sindre Andreas Danielsen Borge
Styremedlem

Jens Buvik Bugge
Styremedlem

Magnus Hestnes
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Skatt

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

Arten av virksomhet
Selskapet er et boligselskap som har som formål å forvalte andelseiernes boliger. Selskapet har ikke økonomisk inntjening som formål

Virksomheten ligger i Bergen kommune

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	**220 980**	**81 435**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	597 342	-307 015
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-156 181	446 560
B. Årets endring i disponible midler	**441 160**	**139 545**
C. Disponible midler	**662 141**	**220 980**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	42	474 769
Kortsiktige fordringer	55 269	186 342
Kontanter og bankinnskudd	735 565	0
Omløpsmidler	**790 875**	**661 110**
Kortsiktig gjeld	**-128 735**	**-440 130**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**662 141**	**220 980**

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Bygg	Uteområde	Brannstiger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 993 934	145 985	181 445
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 993 934	145 985	181 445
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 993 934	145 985	181 445
Anskaffelsesår :	1953	1953	2012
Antatt levetid i år :			

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

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2025
1100 Bygningsmessige anlegg	2 175 379
1110 Garasjer	145 985
Sum	**2 321 364**

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2025	Årets resultat	31.12.2025
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	14 400	0	14 400
Annen egenkapital	-9 236 590	597 342	-8 639 249
Sum egenkapital 31.12.	**-9 222 190**	**597 342**	**-8 624 849**

Årsregnskapet viser negativ egenkapital som vil si at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost. Pga. betydelige merverdier i bygningsmassen anser ikke styret det nødvendig å øke egenkapitalen.
Basert på dette kan forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet.

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DnB Bank ASA**
Formål:	Rehabilitering
Lånenummer:	**16369570939**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	5.05 %
Beregnet innfridd:	30.09.2054
Opprinnelig lånebeløp:	11 400 000
Lånesaldo 01.01:	11 400 000
Avdrag i perioden:	156 181
Lånesaldo 31.12:	**11 243 819**
Saldo 5 år frem i tid:	10 251 758

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	48	234 246	11 243 808

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

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

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
2230 Andre pantelån	11 243 819	11 400 000
2250 Borettsinnskudd	364 534	364 534
Sum	**11 608 353**	**11 764 534**

Note 7 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5330 Styrehonorar	100 000	100 000
5400 Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
Sum	**114 100**	**114 100**

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 8 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5124 Fri dugnadsutbetaling	1 500	3 000
6330 Vaktmestertjenester	2 294	6 487
6360 Renhold	113 776	114 906
6390 Andre driftskostnader	0	15 211
6395 Sommer- og vinterkostnader	114 878	119 683
6551 Datautstyr (hardware)	7 926	7 628
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	10 995	10 733
6900 Elektronisk kommunikasjon	4 617	3 639
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	361 921	342 946
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	3 085	2 938
7720 Generalforsamling	3 078	2 000
7750 Festeavgift/tomteleie	56 308	54 885
7772 Andre gebyrer	0	500
Sum	**680 377**	**684 555**

Note 9 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	68 394	874 722
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	8 032
6640 Periodisk vedlikehold	18 471	14 650
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	23 514	31 425
6695 Forsikringsskadesaker	0	15 000
Sum	**110 379**	**943 829**

Byggelån/driftskreditt

	Ramme:	Utløpsdato:
Heder bank, pantesikret	400 000	31.12.26

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Jernbanepersonalets Borettslag 2

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jernbanepersonalets Borettslag 2 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: XLMEQ-M5F1X-PPKLZ-JV5FP-3EEPF-Z7R54

Shape the future with confidence

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

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: XLMEQ-M5F1X-PPKLZ-JV5FP-3EEPF-Z7R54

Bergen, 24. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Truls Nesslin
Oppdragsansvarlig partner
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-24 21:55:43 UTC

QES

bankID

Truls Nesslin
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-24 21:55:43 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: XLMEQ-M5F1X-PPKLZ-JV5FP-3EEPF-Z7R54

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.

Valgkomitéens innstilling til nytt styre i Jernbanepersonalets borettslag 2

For perioden 2026/2027

Valgkomitéen har bestått av Helge Havnerås og Espen Tangnes.

Styret for 2025/2026 har bestått av:

Styreleder:	Kasper Løtvedt Kirkeli	2024/2026
Styremedlem:	Sindre Andreas Danielsen Borge	2024/2026
Styremedlem:	Jens Buvik Bugge	2025/2027
Styremedlem:	Magnus Austgulen Hestnes	2025/2027
Vararepresentant:	Marius André Svee Solberg	2025/2026

Styreleder Kasper Løtvedt Kirkeli stiller ikke til gjenvalg.

Styremedlem Sindre Andreas Danielsen Borge stiller ikke til gjenvalg.

Styremedlem Magnus Austgulen Hestnes trer ut av styret som følge av flytting.

Valgkomitéen innstiller følgende nye og eksisterende styremedlemmer, og vararepresentanter til borettslagets generalforsamling.

Styreleder:	Jens Buvik Bugge	2026/2027
Styremedlem:	Marie Kulseth	2026/2028
Styremedlem:	Håkon Sunde Bakka	2026/2028
Styremedlem:	Sigurd Myklebust	2025/2028
Vararepresentant:	Marius André Svee Solberg	2026/2027
Vararepresentant:	Kåre Ivar Skjørestad	2026/2027

Med Vennlig Hilsen

Styret / Valgkomitéen

Fullmakt

Andelseier _____ (navn)

_____ (adresse),

leilighet nr: _____

gir herved _____ (navn)

fullmakt til å møte og avgi stemme for meg på generalforsamling i

_____ Borettslag.

Fullmakten gjelder generalforsamlingen den _____.

Fullmaktsgiver kan når som helst trekke fullmakten tilbake.
Annen fullmakt datert i ettertid går foran denne fullmakten.

Fullmakten er personlig og kan ikke overdras.

Sted_____ Dato_____

_____
signatur

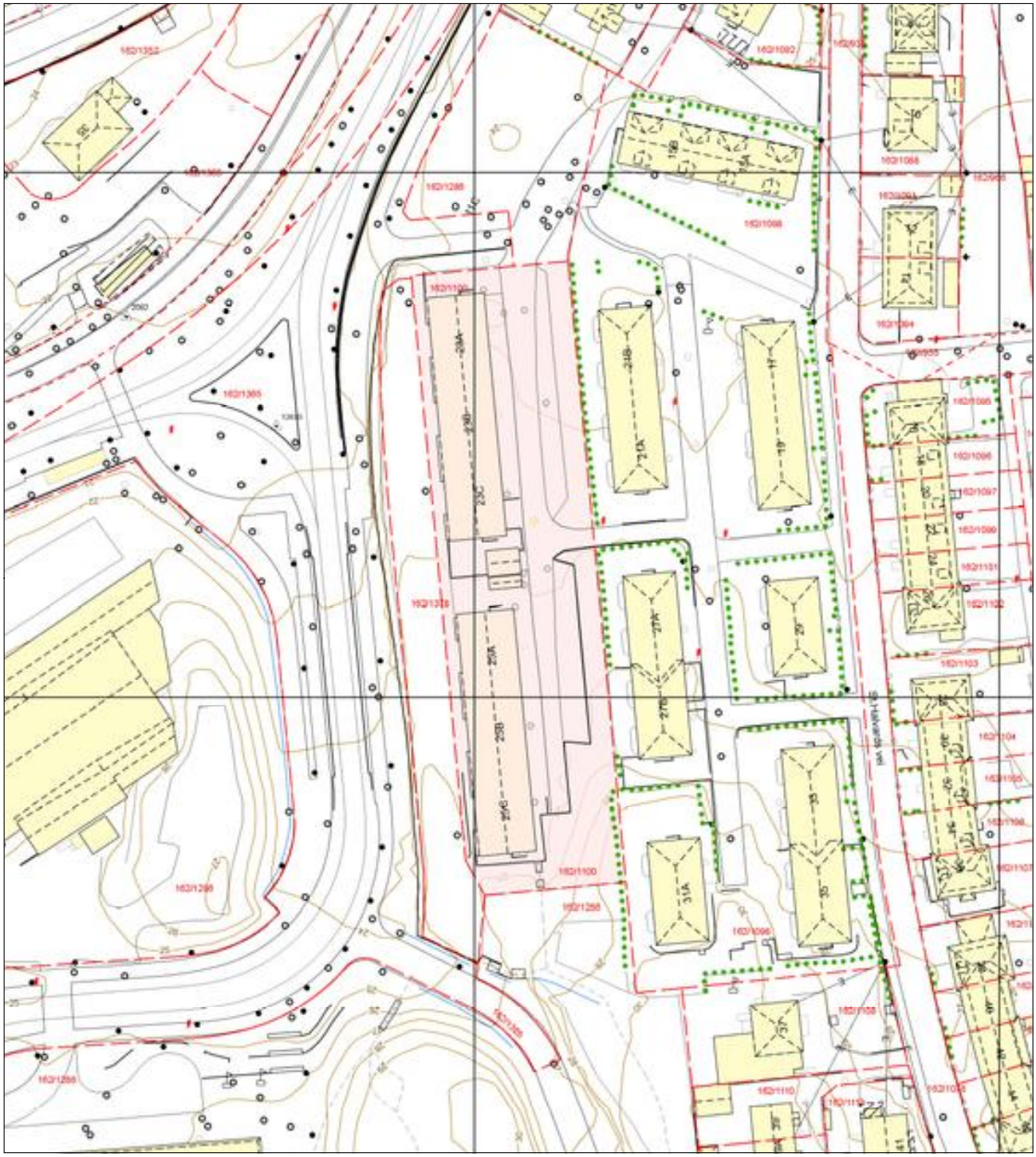
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 29.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 162/1100/0/0
Adresse: St. Halvards vei 25C, 5052 BERGEN m.fl.

N



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

BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 29.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 162/1100/0/0
Adresse: St. Halvards vei 25C, 5052 BERGEN

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 162/1100/0/0
Utlistet 29. april 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260912666	Grunneiendom	0	Ja	3 554,4 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
17190000	30	ÅRSTAD. GNR 162 BNR 1286, KRONSTAD, HØGSKOLEN I BERGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	12.12.2005	200209870	0,4 %
64040000	34	BERGENHUS/ÅRSTAD. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 1, NONNESETER - KRONSTAD	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.06.2017	201423440	< 0,1 % (0,4 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
17190000	750 - Felles lekeareal	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	99,9 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

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	99,0 %
9730000	1 - Nåværende	100 - Byggeområde	1,1 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
9730000	111 - Krav om reguleringsplan	1,1 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
60550000	35	ÅRSTAD. GNR 162 BNR 530, 1286, 1352 MFL., KRONSTAD, VERKSTED OG DEPOT FOR BYBANEN	3	200816556
63800000	35	ÅRSTAD. GNR 162 BNR 551 MFL., BJØRNSONS GATE	3	201319978
70000	30	ÅRSTAD/BERGENHUS. MIDTRE ÅRSTAD	4	-
17190004	31	ÅRSTAD. GNR 162 BNR 1286, HØGSKOLEN KRONSTAD	3	201912562
70880000	35	ÅRSTAD. GNR 162 BNR 1286 MFL., ST. HALVARDS VEI	5	202220674

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
20000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL	4	-
70460000	35	ÅRSTAD. GNR 162 BNR 978 MFL., NYMARK	9	202220610

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
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
162/1286	13945357	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	19.03.2018	-
162/1092	139266234-1	Ombygging	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	05.07.2024	202412080
162/558	139260260	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	03.06.2009	-

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 29. 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.

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

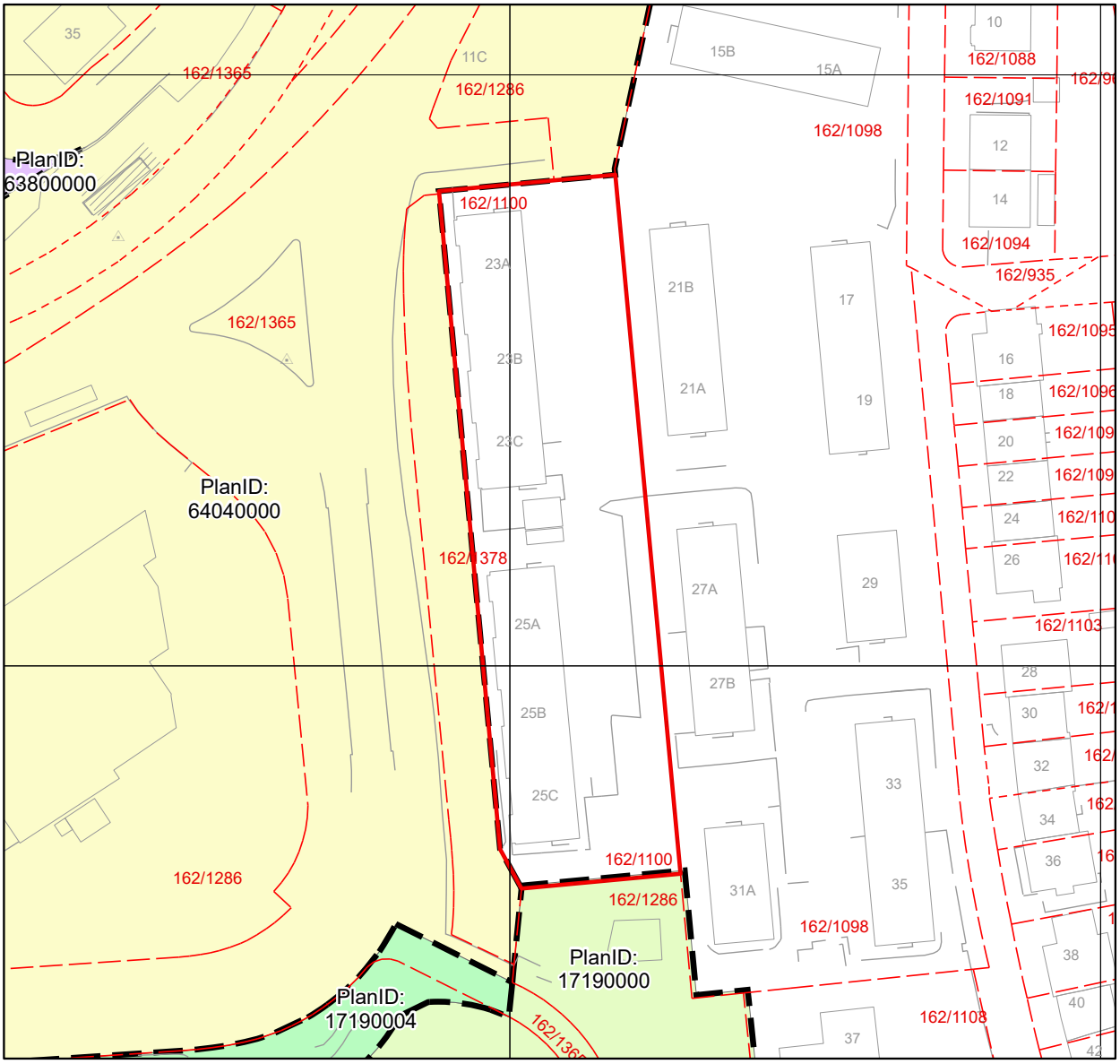
N

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 162/1100
Dato: 29.04.2026 Adresse: St. Halvards vei 25C m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 17190000, 64040000

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



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

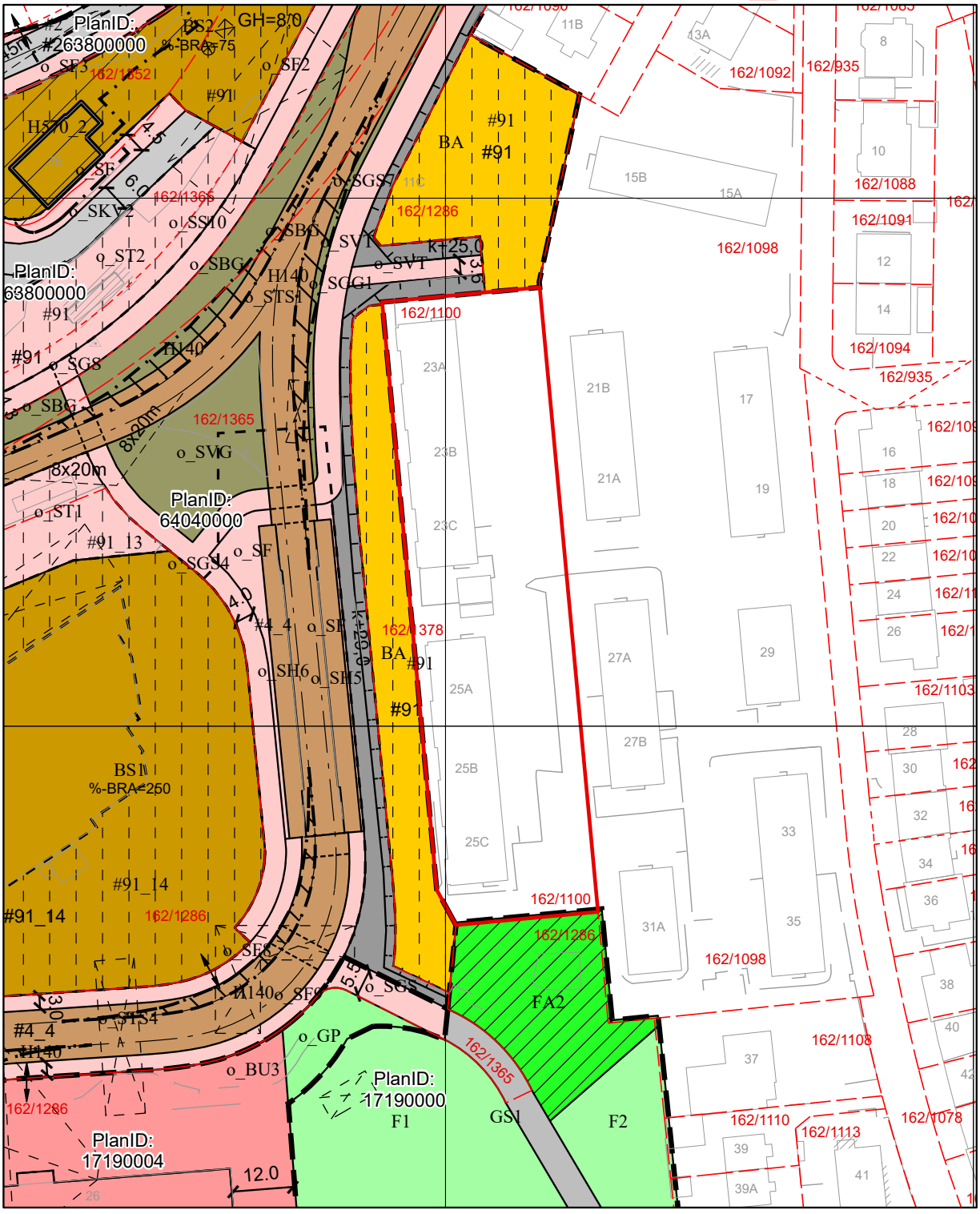
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 162/1100
Dato: 29.04.2026 Adresse: St. Halvards vei 25C m.fl.

N

PlanID(er): 17190000, 64040000

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

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

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

1211 - Byggegrense

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1226 - Regulert fotgjengerfelt

1227 - Regulert støyskjerm

1228 - Regulert støttemur

1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

91 - Anlegg- og riggomr.

Andre bestemmelseshjemler

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Gang- / sykkelveg

Park

Felles lekeareal for barn

Arealformål PBL §12-5

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

1001 - Bebyggelse og anlegg

1110 - Boligbebyggelse

1130 - Sentrumsformål

1162 - Undervisning

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2013 - Torg

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane

2025 - Holdeplass/-plattform

2029 - Annen banegrunn, grøntar.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3050 - Park

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

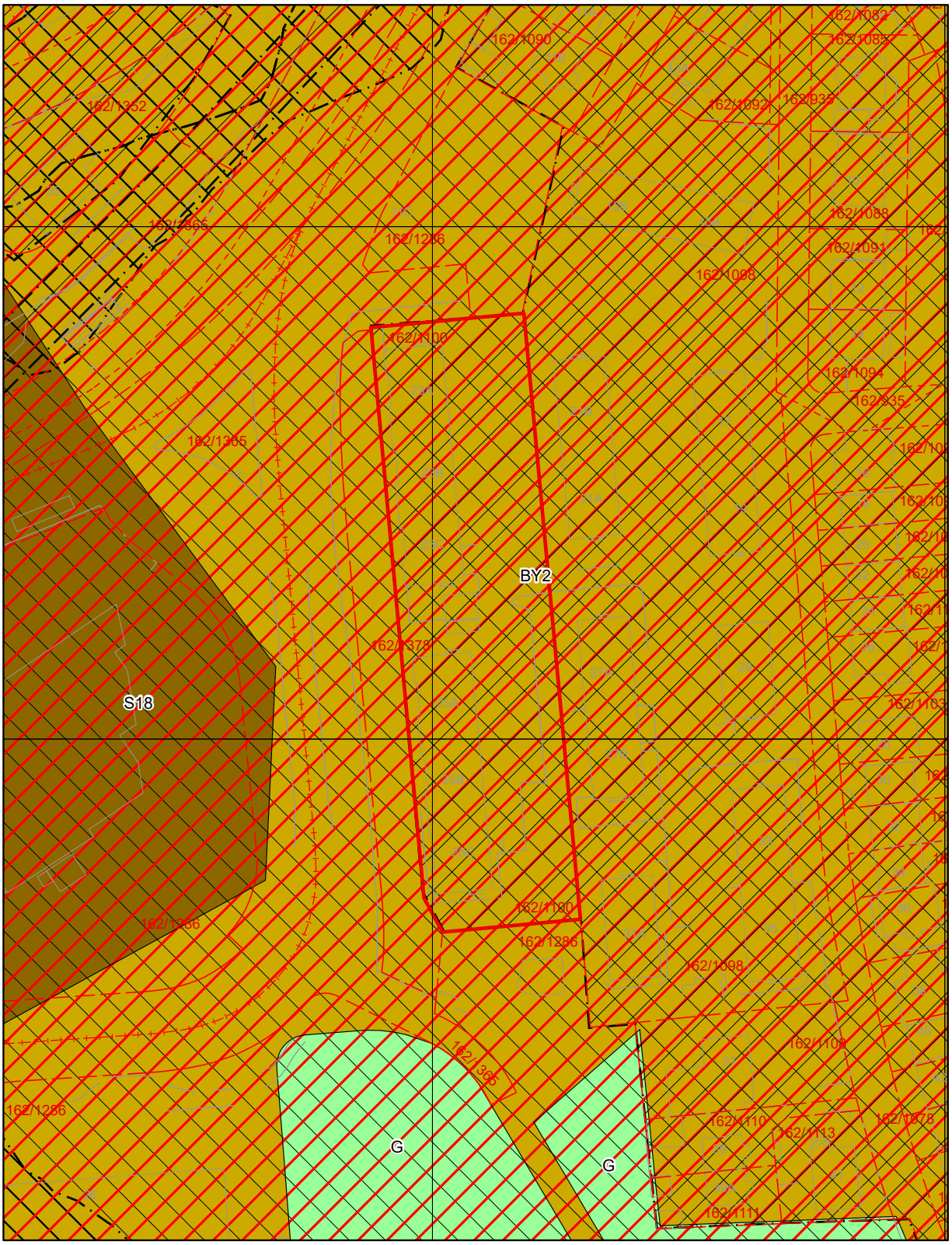
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 29.04.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 162/1100
Adresse: St. Halvards vei 25C m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense

Samferdselslinjer


Bybane - fremtidig


Angitthensyn kulturmiljø


Faresone


Infrastruktursone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål


Sentrumskjerne


Byfortettingssone

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

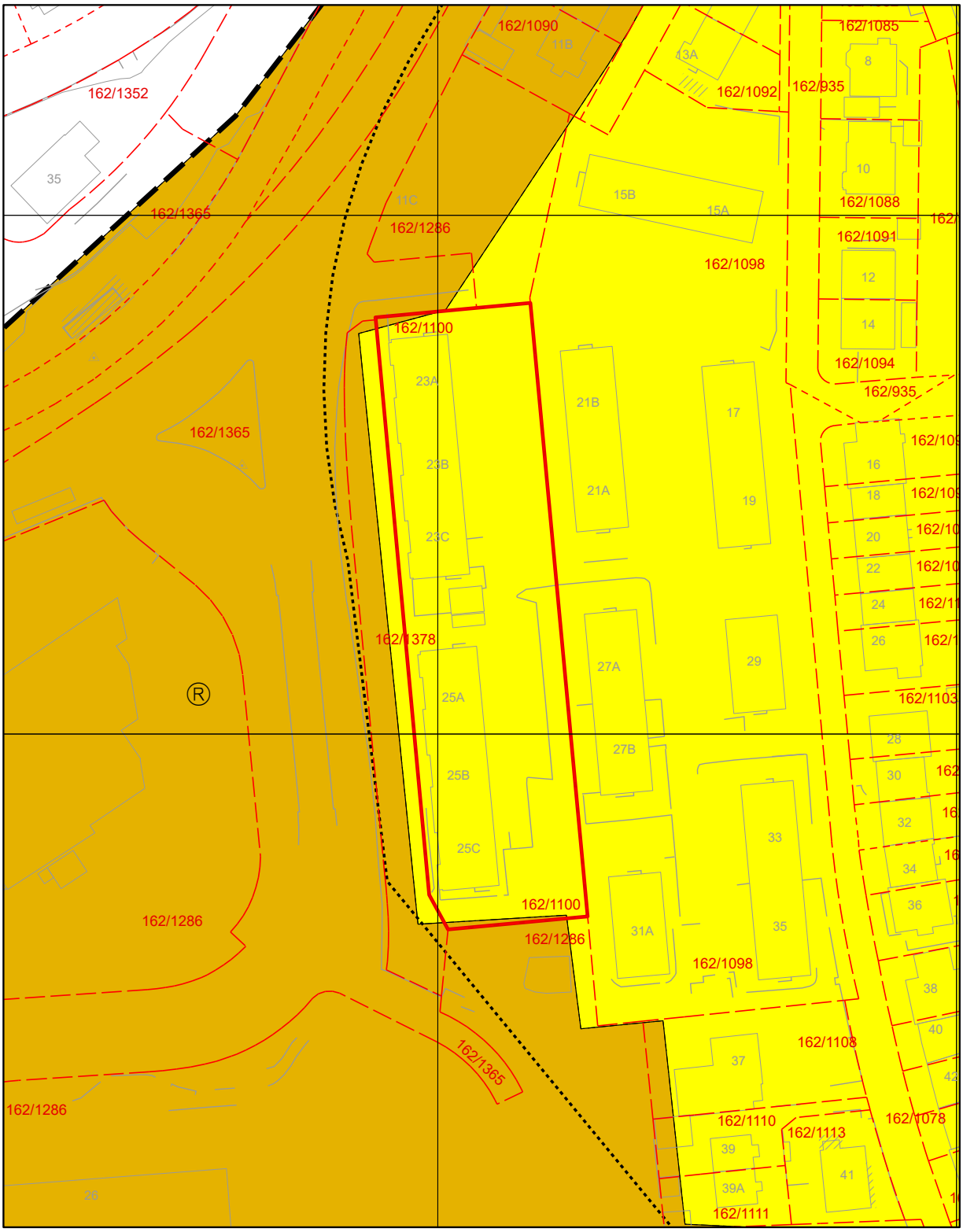
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 29.04.2026

Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 162/1100
Adresse: St. Halvards vei 25C m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Gangveg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

Byggeområde (N)

Boligområde (N)

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. 25a-b-c, St. Halvards vei

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 9.9.- 1952 fra ~~hr~~. Jernbanebygg, A/L, v/arkt. Olav Sande approberte byggeforetagende:

4- etasjes mur- og betongbygg

er lovlig.

Der er besiktiget 6 røkpiper og følgende ildsteder:

Kjeller	komf.	–	ovner	4de etg.	komf.	6- kaminer	~~ovner~~
1ste etg.	–	6 kaminer	–	5te „	–	–	–
2den „	–	6 - " -	–	6te „	–	–	–
3dje „	–	6 - " -	–	Dessuten	elektrisk vaskeri, elektrisk bad, elektrisk koking.		

Den bebyggede flate er i h.t. bglv.s § 57 inntegnet på målebrevet og samtykke til innflytning foreligger fra helserådets ordfører i h. t. bglv.s § 142, 4.

Jfr. tingleste deklarasjoner.

Bergen den 25. april ~~19~~ 1957

Bygningsinspektøren
Vestre Distrikt

bygningsinspektør.

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § 142. Bygningen er lovlig og kan taes i bruk.

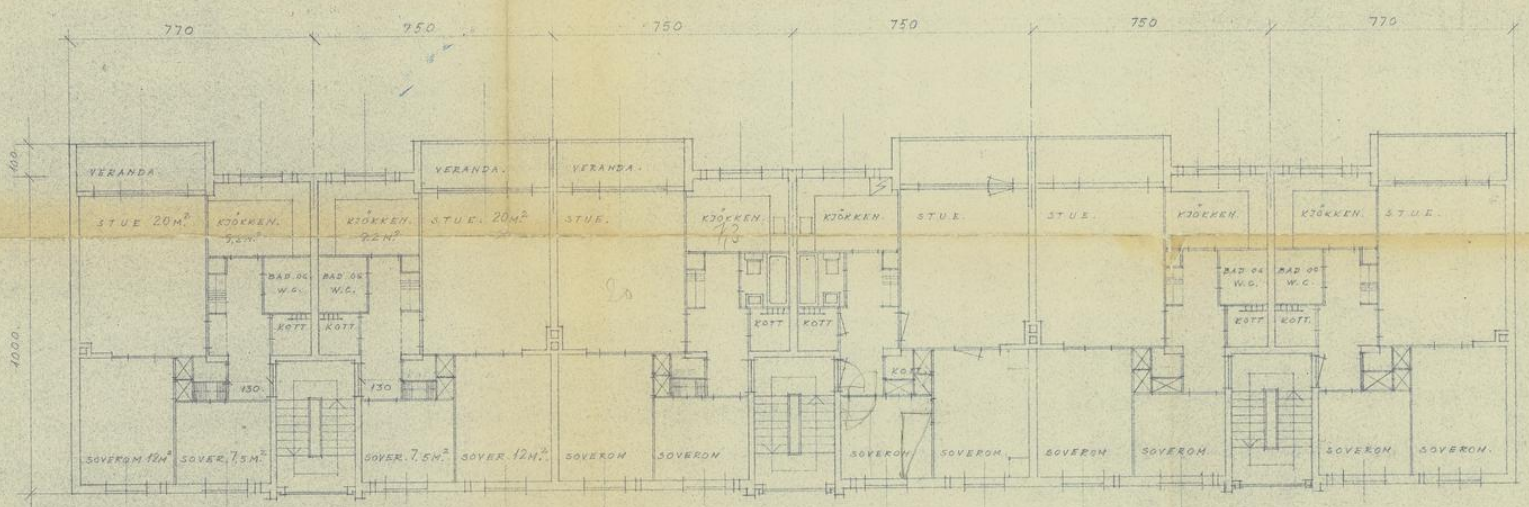
Bergen den 6/6. 1957

F. Chr. Mohn (sign.)
bygningssjef.

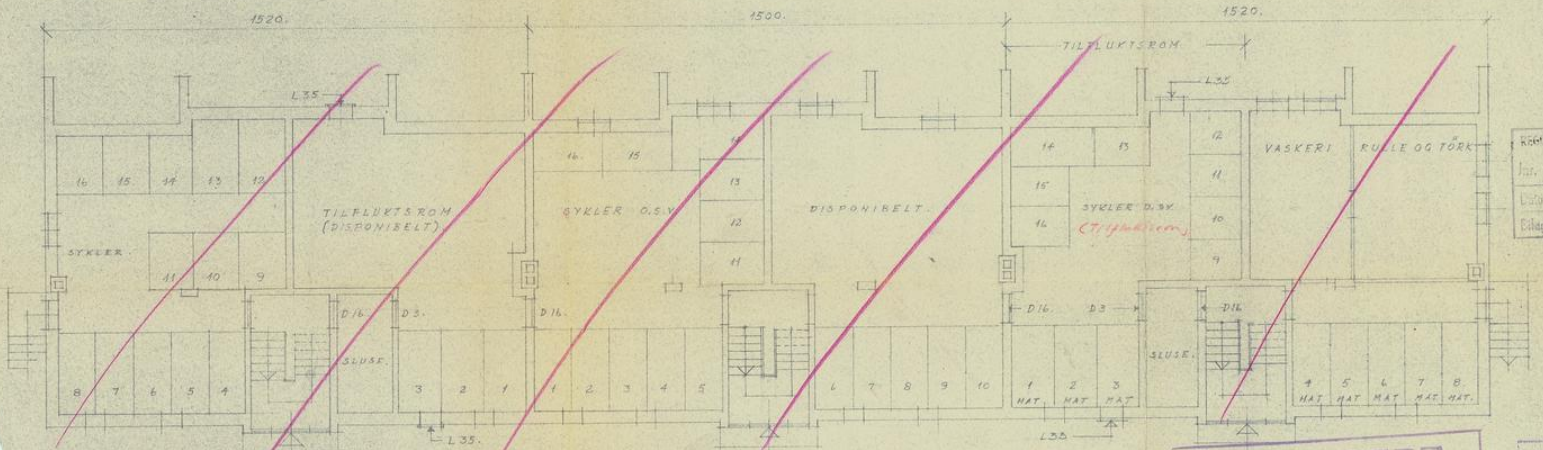
Sendes arkt. Olav Sande
11/6-57.

1000 + 1000. 9-47. J.D.B.A.s

JERNBANEBYGG A/L, INNDALSVEGEN 22. PLANER AV BLOKK 1 OG 2. MÅL 1:100. BLAD NR. 1



ETASJEPLAN.



KJELLERPLAN.

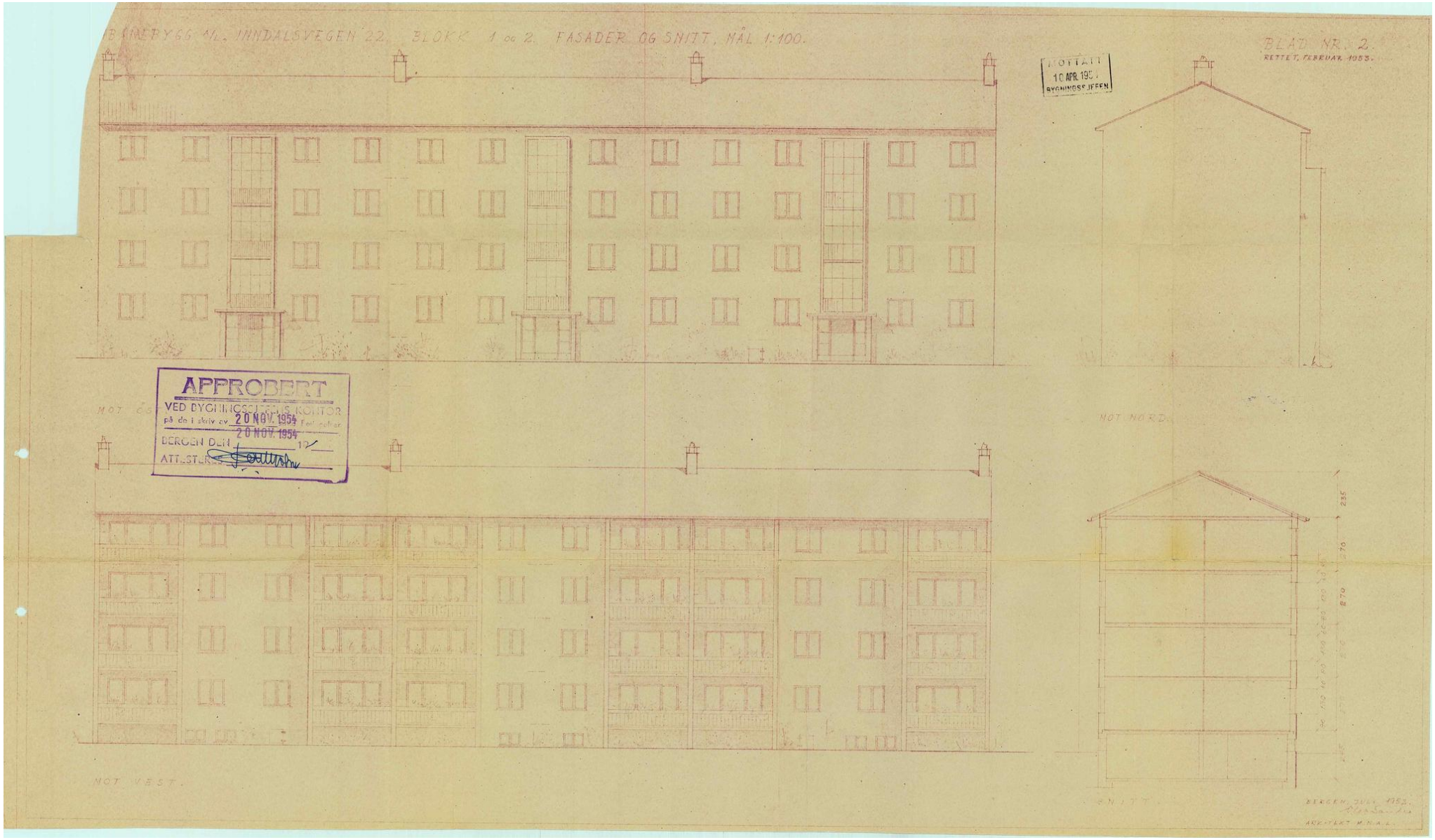
10 SEP 1952
BYGNINGSSJEFEN
J. nr. 1419
1952

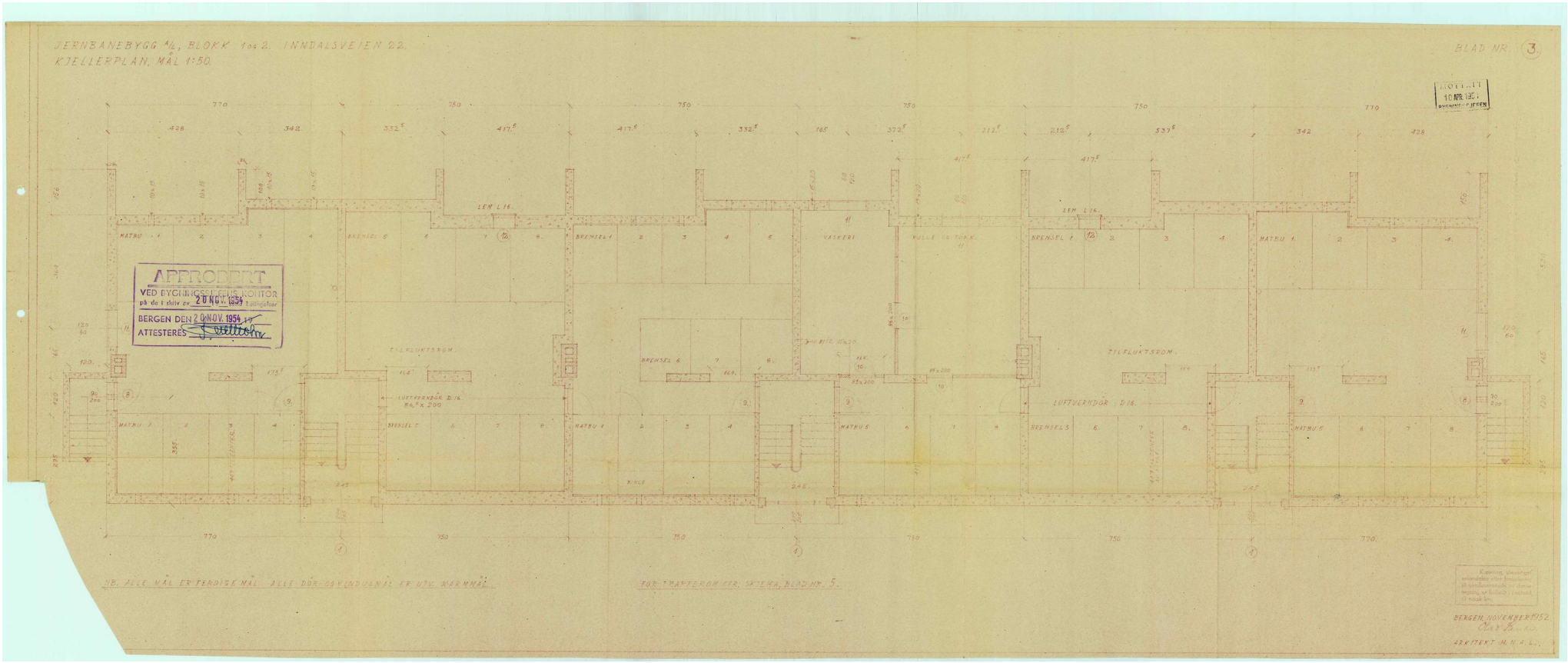
BYGNINGSSJEFEN, BERGEN
Jnr. 1610/52
Dato 3/12 1952
Bilag nr. III/3

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de 1 skriv av 20 NOV. 1954
Dato Lars Sollier
BERGEN DEN 20 NOV. 1954
ATTESTERES

MOTTATT
20 NOV 1952
BYGNINGSINSPEKT

BERGEN, JULI 1952.
Olaf Sande
ARKITEKT M.N.A.L.


BLAD NR. 2.
RETTET, FEBRUAR 1953.
MOTTATT
10 APR. 19
BYGNINGSSJEFEN
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
MOT NORD.
MOT VEST.
SNITT.


JERNBANEBYGG A/L, BLOKK 1 OG 2. INNDALSVEIEN 22.
KJELLERPLAN. MÅL 1:50.
BLAD NR. 3
APPROBERT
VED BYGNINGSTEKNISK KONTOR
BERGEN DEN 2 0 NOV. 1954
ATTESTERES
MOTTATT
10 APR 1953
BYGNINGSTEKNISK KONTOR
MATBU
BRENSEL
VASKERI
RULLE OG TØRK.
TILFLUKTSROM
LUFTVERNDØR D.16.
LEM L.16.
HEISSJAKT
TRAPPEROM
NB. ALLE MÅL ER FERDIGE MÅL. ALLE DØR- OG VINDUSMÅL ER UTV. KARMMÅL.
FOR TRAPPEROM SE SKIENA, BLAD NR. 5.
BERGEN NOVEMBER 1952.
ARKITEKT M.N.A.L.

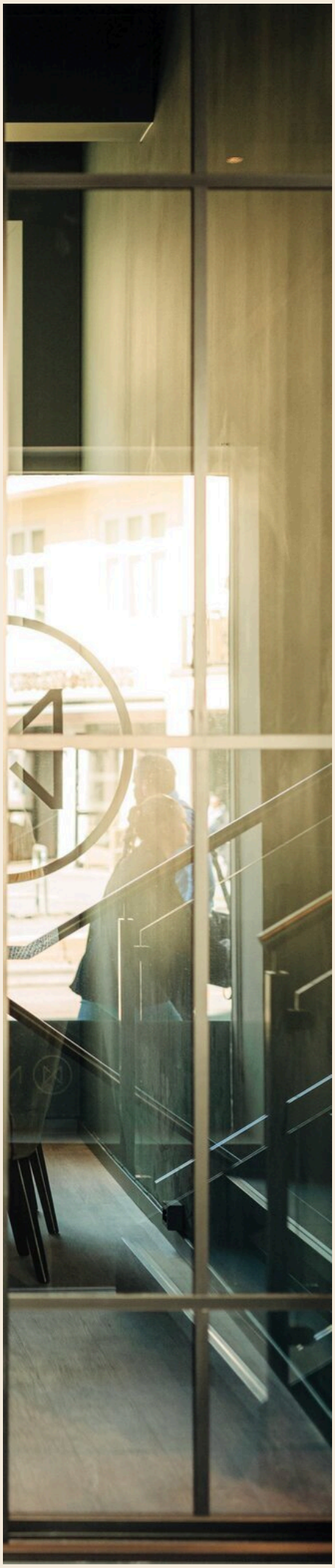
Velkommen til

Nordvik Bergen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bergen, Sotra og Askøy godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.



Teatergaten 35, 5010 BERGEN
bergen@nordvikbolig.no
902 04 435

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 19-0165/26

Budskjema

Bud mottatt: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: St. Halvards vei 25C 5052 BERGEN
Matrikkel: Gnr 162, bnr 1100 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

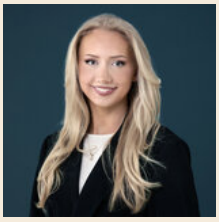
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Marie Deisz

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bergen
m.deisz@nordvikbolig.no
455 19 578