

Leilighet
Jernbanebakken 3
5015 Bergen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 29/03/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:166, Bnr: 997
Hjemmelshaver:	Victor Møgster Grindheim
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	8
Byggeår:	1901
Tomt:	167,9 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Victor Møgster Grindheim
Befaringsdato:	27.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Bygningsmassen opptar store deler av eiendommen.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av gråstein murt i betong, utvendig pusset. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i murkonstruksjoner (dobbel teglsteinsmur), utvendig er veggene overflatebehandlet med puss og maling. Vinduer med isolerglass i malte trekarmner. Takkonstruksjonen er utført som saltak av tresperrer. Parti med flat takkonstruksjon. Taket er tekket med sutak, lekter og skifer samt asfaltapp. Taket er ikke besiktiget på befaringsdagen.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:

Informasjon om borettslaget:

Styretsleder: Jakob Bjelland Eriksen

Kontaktperson: Jakob Bjelland Eriksen

Beliggenhet:

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet i Bergen med gangavstand til sentrum, fisketorget og Bryggen. I området er det tilsvarende bebyggelse som leiligheten samt eldre Bergenske trehus. I nærheten ligger blant annet dagligvare, caféer, apotek og Seven Eleven. I nærområdet har man kort vei til tur områder som Stoltzekleiven, Fjellveien, Sandviksfjellet og Fløyen. I området finnes det også flere parker.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 996 277 526

Navn/foretaksnavn: JERNBANEBAKKEN BORETTSLAG

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 13.01.2011

Stiftelsesdato: 30.11.2010

Takstobjektet:

3-Roms andelsleilighet.

Adkomst til leiligheter via trapp og heis.

Fra stuen er det utgang til balkong på 1,8m².

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i kjelleren i 6m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, radiator. Teknisk tilstand på varmekabler er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i stuen og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør i rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har parkettgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyste ikke om vesentlige endringer utført de siste årene.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
2. Etasje	65	0	0	2	65	0
Kjellerbod	0	6	0	0	0	6
SUM BYGNING	65	6	0	2	65	6
SUM BRA	71					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang(6,1m²), bad/vaskerom(4,4m²), soverom(10,2m²), soverom(8m²), stue og kjøkken(33,5m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(6m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Hjemmelshaver

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

29/03/2025



Mats Hansen

1. Våtrom

1.1 Våtrom

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad.

Det er registrert riss/sprekker i enkelte veggfuger, vedlikehold må påregnes.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot nabo eller påforet vegg med rørsystemet. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert keramisk platetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl- og frys

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknad/vurdering av avvik:

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører****TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmen.

Vinduene er fra 1988.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 1988

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass eller andre avvik under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknad/vurdering av avvik:

Som følge av alder på vinduene og altandøren bør disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på vinduene og altandøren vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduene og dører som stammer fra 1980 er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldrebygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

Det er registrert en del slitasje på karmene, vedlikehold må utføres.

Merknader:**5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Fra stuen er det utgang til balkong på 1,8m².

Merknad/vurdering av avvik:

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,91m. Dagens krav er på 1 meter.

Merknader:**6. VVS****TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:

På vegghengttoalett var det ingen synlig dreksåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget drengsløsning, bør det etableres dreksåpning. Manglende dreksåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Befaringen ble utført uten eier tilstede, varmtvannsberederen er ikke lokalisert/kontrollert.

Det er antatt at varmtvannsberederen er fra cirka 2007, varmtvannsberederen nærmer seg over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i
Det var sist inspisert i
Det var rengjort i
Anlegget ble sist fornyet i

Boligen tilfredsstillende ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke etablert tilfredsstillende ventilering av leiligheten. Som et minimum bør etableres lufting via luftespalter i vinduer eller ventiler i vegg.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i stuen og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling**

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad.

Det er registrert riss/sprekker i enkelte veggfuger, vedlikehold må påregnes.

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

4.1 Vinduer og ytterdører

Som følge av alder på vinduene og altandøren bør disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på vinduene og altandøren vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduene og dører som stammer fra 1980 er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldrebygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

Det er registrert en del slitasje på karmene, vedlikehold må utføres.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,91m. Dagens krav er på 1 meter.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

På vegghengttoalett var det ingen synlig dreksåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget dreosløsning, bør det etableres dreksåpning. Manglende dreksåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje.

6.3 Ventilasjon

Det er ikke etablert tilfredsstillende ventilering av leiligheten. Som et minimum bør etableres lufting via luftespalter i vinduer eller ventiler i vegg.

Takstmannens vurdering ved TG3:

Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners Eiendomsmegling Storfjord AS	Oppdragsnr.	39250029
Adresse	Jernbanebakken 3		
Postnr.	5015	Sted	BERGEN
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4 år 3mnd Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	If Skadeforsikring	Polise/avtalenr	2684855
Selger 1 Fornavn	Victor	Etternavn	Møgster Grindheim

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
☒ Nei ☐ Ja
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Ja, men ikke tilknyttet den aktuelle eiendommen som selges. Borettslaget har gjort tiltak for det aktuelle området.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--



HUSORDENSREGLER

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

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

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

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

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

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



Jernbanebakken Borettslag

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

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

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

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

Styret kontaktes på: ~~styret.jernbanebakken@gmail.com~~
jernbanebakken@styrerommet.no

Rev. Vedtatt: 15.01.2020

VEDTEKTER

for

Jernbanebakken Borettslag:

(Vedtatt på konstituerende generalforsamling 30.11.2010.

Endret på generalforsamling 13.05.2020)

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

§ 1-1. Formål

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

§ 1-2. Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

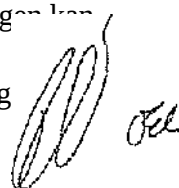
Kapittel 2. Andeler og andelseiere — ansvar mv.

§ 2-1. Andeler og andelseiere

- 1) Borettslaget består av 29 like store andeler, hver på kroner 5 000,
- 2) Etter at stifter har solgt sine andeler, kan bare enkeltpersoner (fysiske personer) være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- 3) Uavhengig av bestemmelsen i annet ledd kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- 4) Vedtektene regulerer på mange områder rettsforholdet mellom andelseieren og borettslaget, og hver andelseier har rett til å få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.
- 5) Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 2-2 Sameie i andel

- 1) I forhold til borettslaget kan bare personer som bor eller skal bo i boligen eie en andel i sameiet,
- 2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes § 4-2.



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

- 1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig ovenfor borettslaget.
- 2) Borettslaget kan ikke nekte å godkjenne erververen som ny andelseier med mindre det er saklig grunn til det. Dersom ervervet vil være i strid med vedtektenes §§ 2-1 eller 2-2 skal laget nekte godkjenning.
- 3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- 4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- 5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.
- 6) For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier har borettslaget og/eller lagets forretningsfører krav på gebyr/betaling i samsvar med lovens bestemmelser.
- 7) Ved overføring av andeler skal ikke de øvrige andelseierne ha forkjøpsrett.

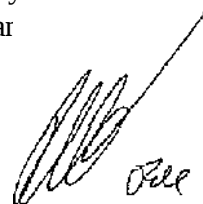
§ 2-4. Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

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

Kapittel 3. Bruksrett og bruksoverlating

§ 3-1 Bruksretten — bruk av eiendommen

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



§ 3-2 Bruksoverlating

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

§ 3-3 Bortfall av bruksrett

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

Kapittel 4. Vedlikehold

§ 4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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



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

- 2) Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter også alle apparater og lignende som følger boligen, slik som for eksempel panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg. Videre har andelseieren innenfor boligen vedlikeholdsansvar for signalkabler for radio, fjernsyn mv., ringe-/porttelefonanlegg fra ringeknappen ved inngangsdøren til den enkelte bolig, samt øvrige trekkør og ledninger.
- 3) I tillegg har andelseieren, sammen med de øvrige andelseierne i samme bygning, ansvar for utvendig maling/beising av den bygningen boligen ligger i,
- 4) Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventil og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.
- 5) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av det utstyr som andelseieren etter første ledd har vedlikeholdsansvar for, med mindre styret beslutter felles reparasjon/utskifting. Andelseier som selv har foretatt reparasjon/utskifting av utstyr som borettslaget senere beslutter å utbedre for lagets regning, har ikke rett på kompensasjon for dette. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering/oppussing er andelseiers ansvar.
- 6) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger, både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal — selv ved fravær fra boligen — også sørge for at utvendige sluker og avløp som omfattes av andelseierens vedlikeholdsplikt blir holdt åpne, slik at vannoppsamling og lekkasjer unngås.
- 7) Andelseieren skal, så lang som det ligger innenfor han mulighet for kontroll, holde boligen fri for skadelige insekter og skadedyr. Dersom andelseieren oppdager spor av at insekter eller skadedyr er eller har vært i boligen, skal styret umiddelbart varsles.
- 8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvar for.
- 9) Andelseier plikter å la alle arbeider på boligen utføres på en håndverksmeddig forsvarlig måte.
- 10) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- I I) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/utskiftningsansvaret enn det som er bestemt ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.
- 12) Borettslaget og andre andelseiere har rett til å kreve erstatning for økonomisk tap som måtte oppstå som følge av at andelseieren — eller noen som andelseieren svarer for — ikke oppfyller sine vedlikeholdsplikter, så langt dette følger av borettslagslovens §§ 5-13 til 5-16.



§ 4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

Kapittel 5. Pålegg om salg av boligen — tvangsfravikelse

§ 5-1 Pålegg om salg

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

§ 5-2 Tvangsfravikelse (utkastelse)

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



Kapittel 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

§ 6-1 Felleskostnader

- 1) Felleskostnadene i borettslaget skal deles mellom andelseierne ut fra forholdet mellom arealet av boligene, med de unntak som fastsatt i lagets bygge- og finansieringsplan om at visse kostnader fordeles etter nytteverdien for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- 2) Styret fastsetter hvilket beløp den enkelte andelseier skal betale per måned til dekning av felleskostnadene. Borettslaget kan med minst en måneds skriftlig varsel endre det beløp andelseieren skal innbetale per måned. Andelseier plikter å betale sin del av felleskostnadene etter de instruksjoner og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.
- 3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver til gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17/12-1976 nr 100.

§ 6-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

Kapittel 7. Styret

§ 7-1 Styret

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

§ 7-2 Styrets oppgaver

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



§ 7-3 Styrets vedtak

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

§ 7-4 Representasjon

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

Kapittel 8. Generalforsamlingen

§ 8-1 Generalforsamlingens myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen

§ 8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

§ 8-3 Varsel om innkalling til generalforsamling

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

(


- 3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være klart angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med mist to tredjedels flertall kunne handles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innenfor de frister som gjelder.
- 4) Alle andelseiere med kjent adresse skal ha skriftlig innkalling.

§ 8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal følgende saker behandles:

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

§ 8-5 Møteledelse og protokoll

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

§ 8-6 Stemmerett og fullmakt

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

§ 8-7 Vedtak på generalforsamlingen

- 1) Foruten saker som nevnt i vedtektenes § 8-4 og brl. § 7-8 kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- 2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamling med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- 3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

Kapittel 9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

§ 9-1 Inhabilitet



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

§ 9-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige eller økonomiske forhold eller andre forhold som krever taushet. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse til sier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

§ 9-3 Mindretallsvern

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

Kapittel 10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

§ 10-1 Vedtektsendringer

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

§ 10-2 forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.juni 2003 nr 39.





Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6232

Jernbanebakken Borettslag

Velkommen til årsmøte i Jernbanebakken Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Jernbanebakken Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Daniel Eide er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport og Årsregnskap 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 57.000.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 57.000.

Sak 6

Betjene kostnader i forbindelse med utbedringer Jernbanebakken

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post jernbanebakken@styrerommet.no

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Jernbanebakken Borettslag

Borettslaget består av 29 andelsleiligheter.

Jernbanebakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996277526, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

166 553 996 997

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

Jernbanebakken Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat

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

Disponible midler

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

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

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Styret har budsjettert med kroner 395 500 for kommunale avgifter for 2024.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar for 2024 er budsjettert til 63 500,-

Felleskostnader

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jernbanebakken Borettslag som viser et underskudd på kr 234 793. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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



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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 7. mai 2024

Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire

Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader	26 644	21 088
Leverandørgjeld	126 266	69 856
SUM KORTSIKTIG GJELD	152 910	90 944

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	72 759 428	72 932 255
---------------------------------	-------------------	-------------------

Pantstillelse	15	72 320 000	72 320 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 06.05.2024
Styret i Jernbanebakken Borettslag

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

Martine J.Hvatum Baalsrud /s

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Øvrige

poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på

etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

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

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 43 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 100, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

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

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

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

SUM FINANSINNTEKTER	11 714
----------------------------	---------------

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2011	72 465 000
--------------------------	------------

SUM BYGNINGER	72 465 000
----------------------	-------------------

Tomten ble kjøpt i 2011

Gnr.166/bnr.553 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

-72 320

Opprinnelig	000
-------------	-----

-72 320

SUM BORETTSINNSKUDD	000
----------------------------	------------

NOTE: 15**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	72 320 000
-----------------	------------

TOTALT	72 320 000
---------------	-------------------

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

Bygninger	72 465 000
-----------	------------

TOTALT	72 465 000
---------------	-------------------

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

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

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

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 27.05.24

Selskapsnummer: 6232 Selskapsnavn: Jernbanebakken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Jernbanebakken Borettslag

Organisasjonsnummer: 996277526

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 21.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Jakob Bjelland Eriksen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Jakob Bjelland Eriksen og Camilla Nneka Inalu er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 18

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Prioritet på låneopptak

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

Styrets innstilling

Nytt lån gis prioritet foran fellesobligasjonen

Forslag til vedtak:

Nytt lån gis prioritet foran fellesobligasjonen

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

Protokollen er signert digitalt av følgende:

Møteleder: Jacob Bjelland Eriksen /s

Protokollvitne: Camilla Nneka Inalu /s

Protokollvitne: Jacob Bjelland Eriksen /s

Jernbanebakken 3

Nabolaget Dankert Krohn/Betanien - vurdert av 71 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Jernbanestasjonen i Bergen	2 min
Linje F4, L4, R40	0.1 km
Stadsporten	2 min
Linje 5, 6, 11, 16E	0.2 km
Nonneseter	3 min
Linje 1, 2	0.2 km
Bergen Flesland	20 min

Skoler

St Paul skole (1-10 kl.)	10 min
322 elever, 27 klasser	0.8 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.)	11 min
176 elever, 14 klasser	0.9 km
Krohnengen skole (1-7 kl.)	19 min
380 elever, 28 klasser	1.4 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-1...	6 min
270 elever, 18 klasser	0.4 km
Rothaugen skole (8-10 kl.)	24 min
598 elever, 39 klasser	1.9 km
Akademiet Bergen	3 min
Danielsen Intensivgymnas	5 min

Ladepunkt for el-bil

Grand Hotel Terminus	1 min
ByGarasjen, Bergen	6 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 72/100

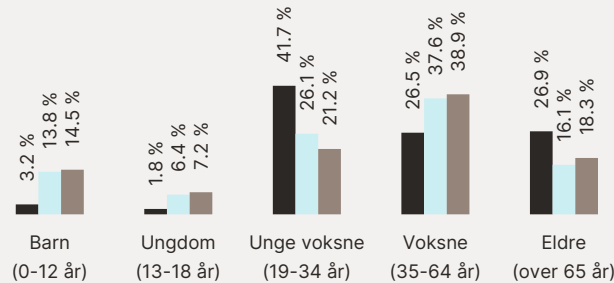


Kvalitet på skolene
Bra 71/100



Naboskapet
Høflige 49/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Dankert Krohn/Betanien	684	506
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Marken barnehage (1-5 år)	3 min
28 barn	0.3 km
Bergens Barneasyll (1-5 år)	6 min
58 barn	0.4 km
Eventus Nøstebukten barnehage	7 min

Dagligvare

Rema 1000 Marken	3 min
Meny Bergen Storsenter	5 min



Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Egen bil
-  3. Bybane



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 86/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 78/100

Sport

- 

Bergen katedralskole

Aktivitetshall

6 min

0.4 km
- 

Amalie Skram VGS flerbrukshall

Aktivitetshall

9 min

0.8 km
- 

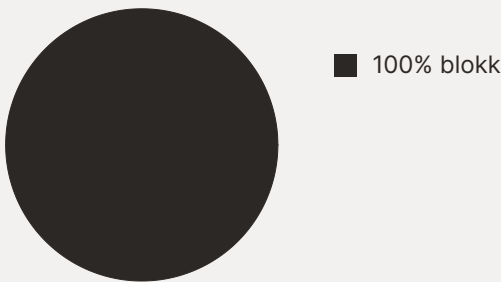
Barry's Bergen

5 min
- 

Sammen City

7 min

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

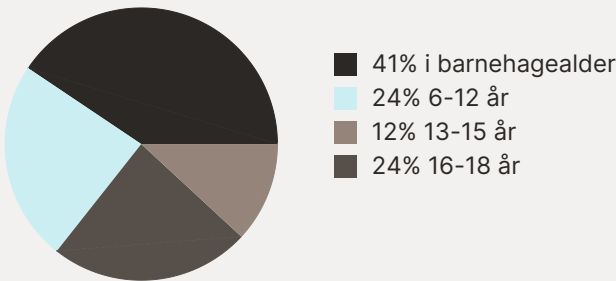
Bergen Storsenter

5 min
- 

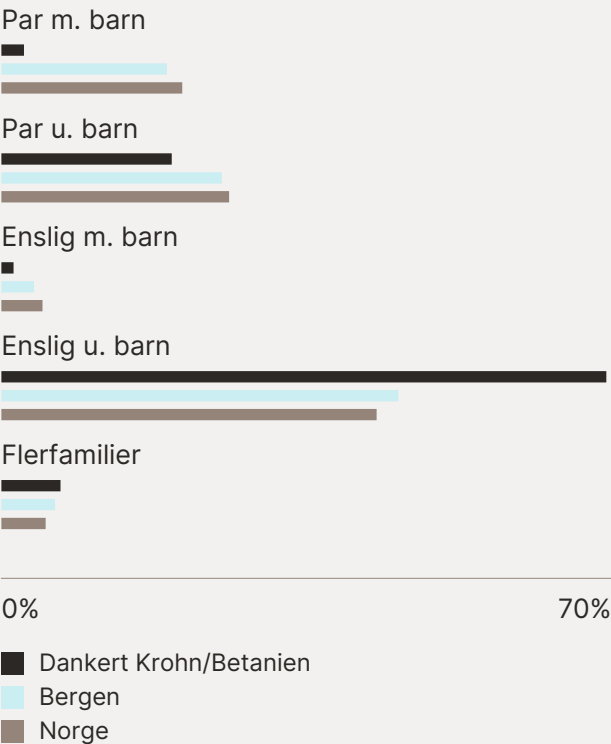
Apotek 1 Bergen Storsenter

5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

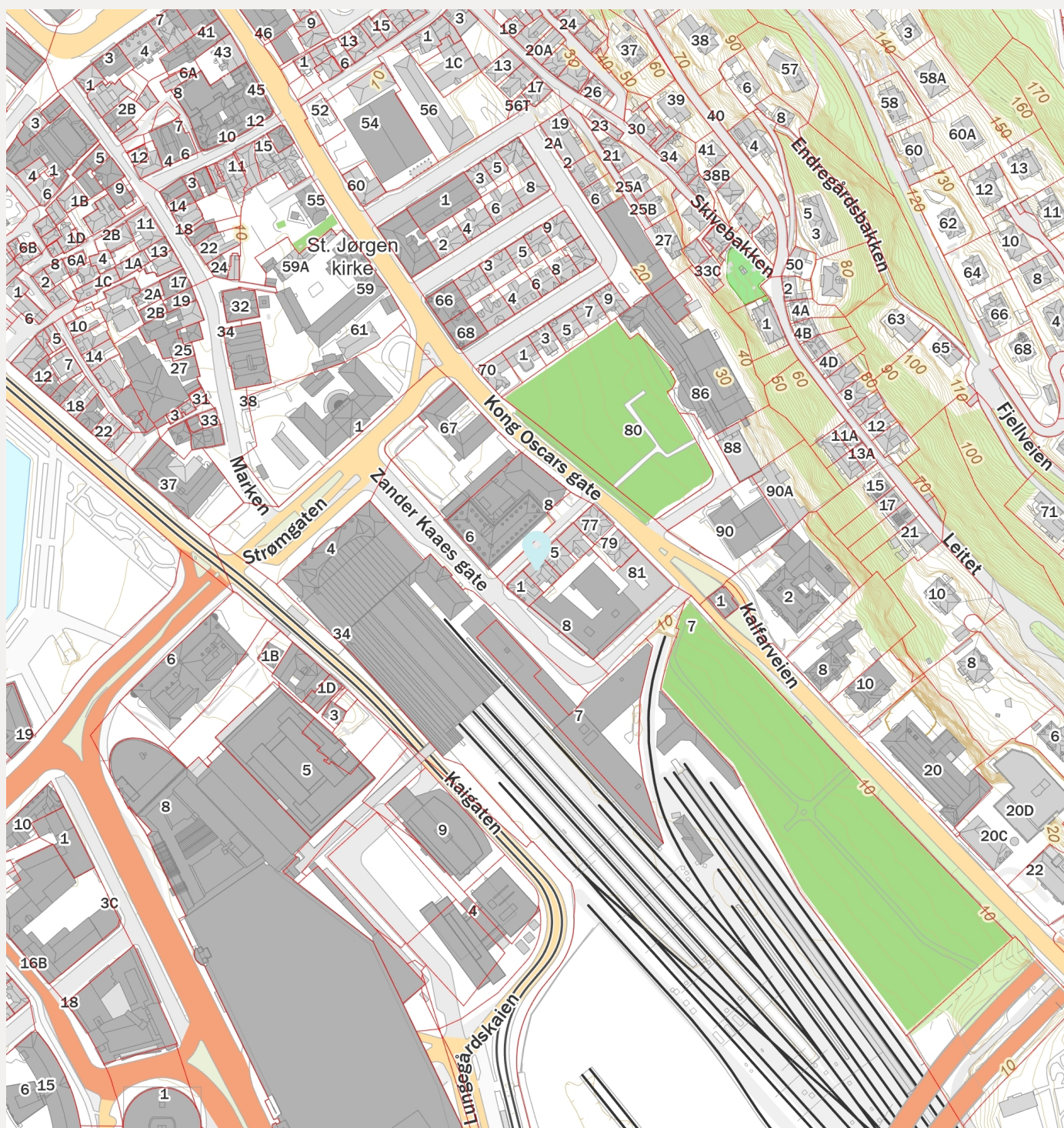
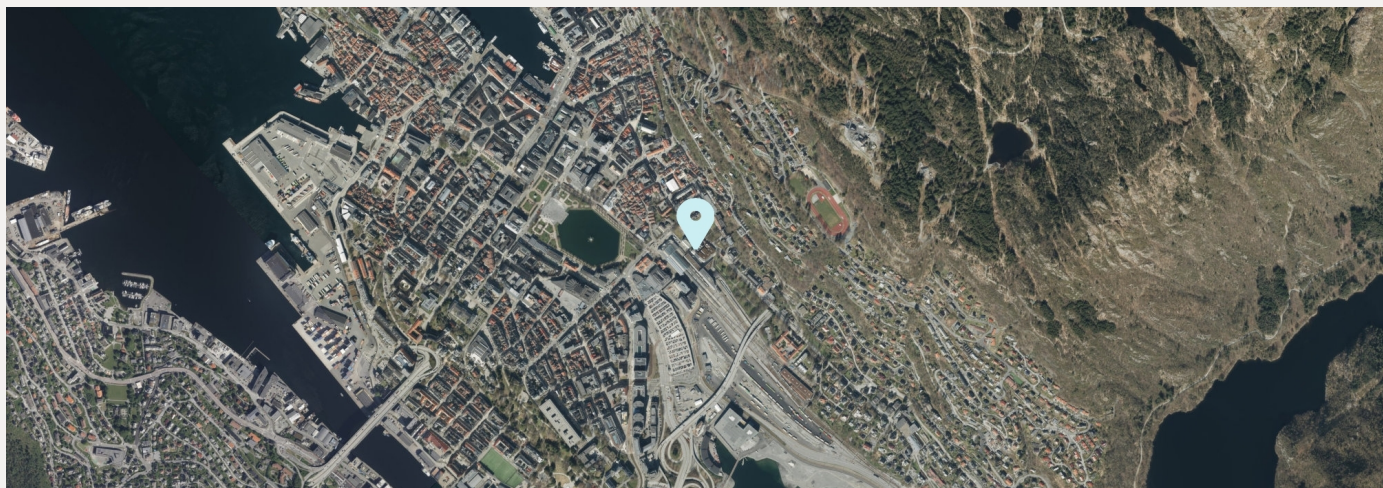


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



Protokoll til årsmøte 2024 for Jernbanebakken Borettslag

Organisasjonsnummer: 996277526

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 13

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Daniel Eide er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Valg av protokollvitner

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

Forslag til vedtak:

Velges på årsmøtet

✓ Vedtatt.

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Vedtatt. Det ble stilt spørsmål om de store vedlikeholdskostnadene og beboere ønsket mer innsikt inn i store prosjekter styret jobbet med.

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 57.000.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 57.000.

✓ Vedtatt.

6. Betjene kostnader i forbindelse med utbedringer Jernbanebakken

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt. Det er ønske fra beboere om mer innsikt i hva eventuelle lånte penger brukes på underveis.

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Jakob Bjelland Eriksen

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

Følgende stilte til valg:

Jakob Bjelland Eriksen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Naouel Gharbi

Camilla Inalu

Hågen Askvik og Martine Baalsrud går ut av styret.

Følgende stilte til valg:

Naouel Gharbi

Camilla Inalu

Protokollen er signert digitalt av følgende:

Møteleder: Daniel Eide /s

Protokollvitne: Martine Baalsrud /s

Protokollvitne: Kristine Røe Bøe /s

Protokollfører: Daniel Eide /s



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 166/997/0/0

Utlistet 26. mars 2025

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 Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261141518	Grunneiendom	0	Ja	167,9 m ²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

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

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens areal del KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

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

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 26. mars 2025



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 26.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 166/997/0/0

Adresse: Jernbanebakken 3 m.fl.

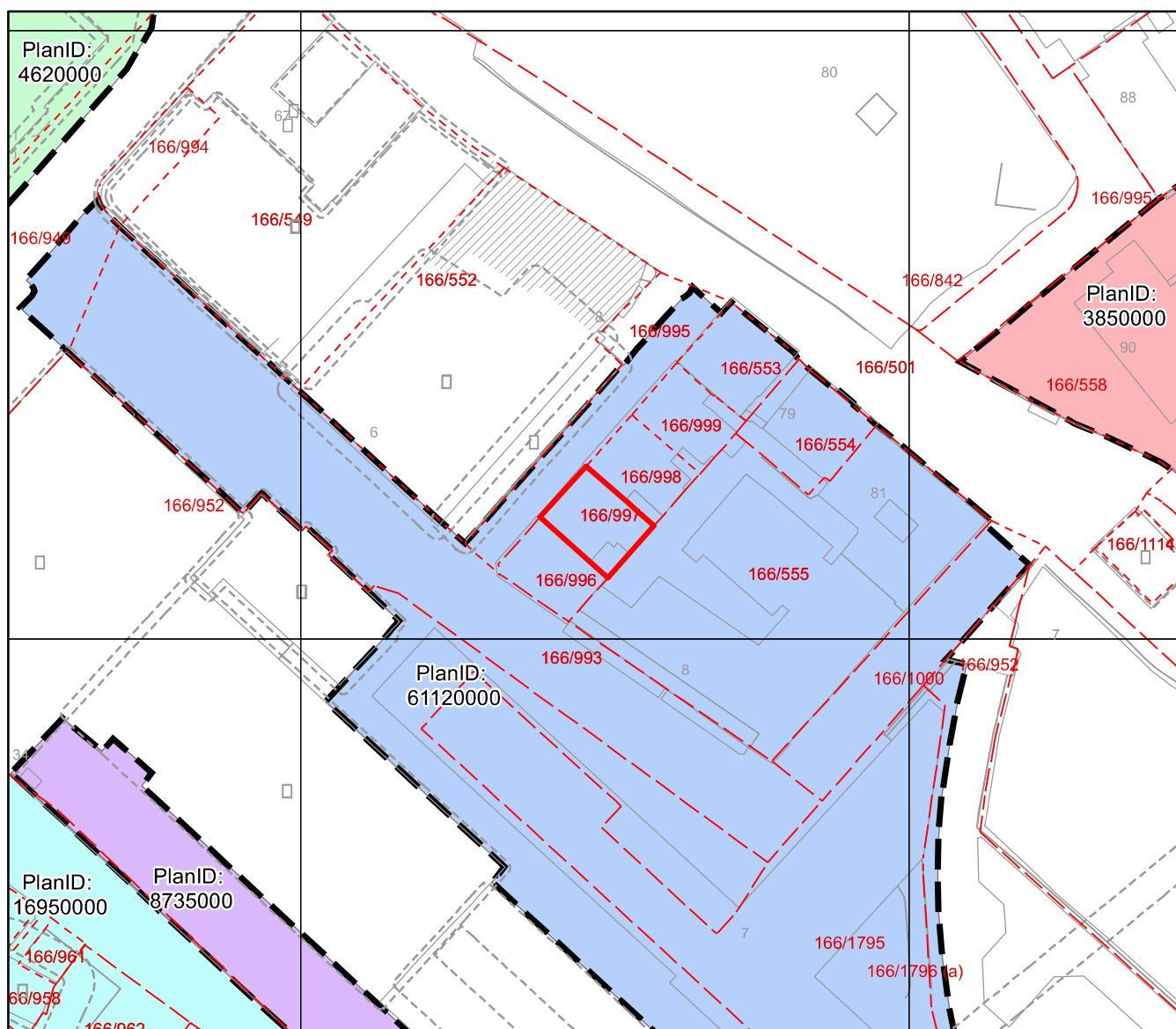


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

61120000

 Eiendomsmarkering





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 26.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 166/997/0/0

Adresse: Jernbanebakken 3 m.fl.

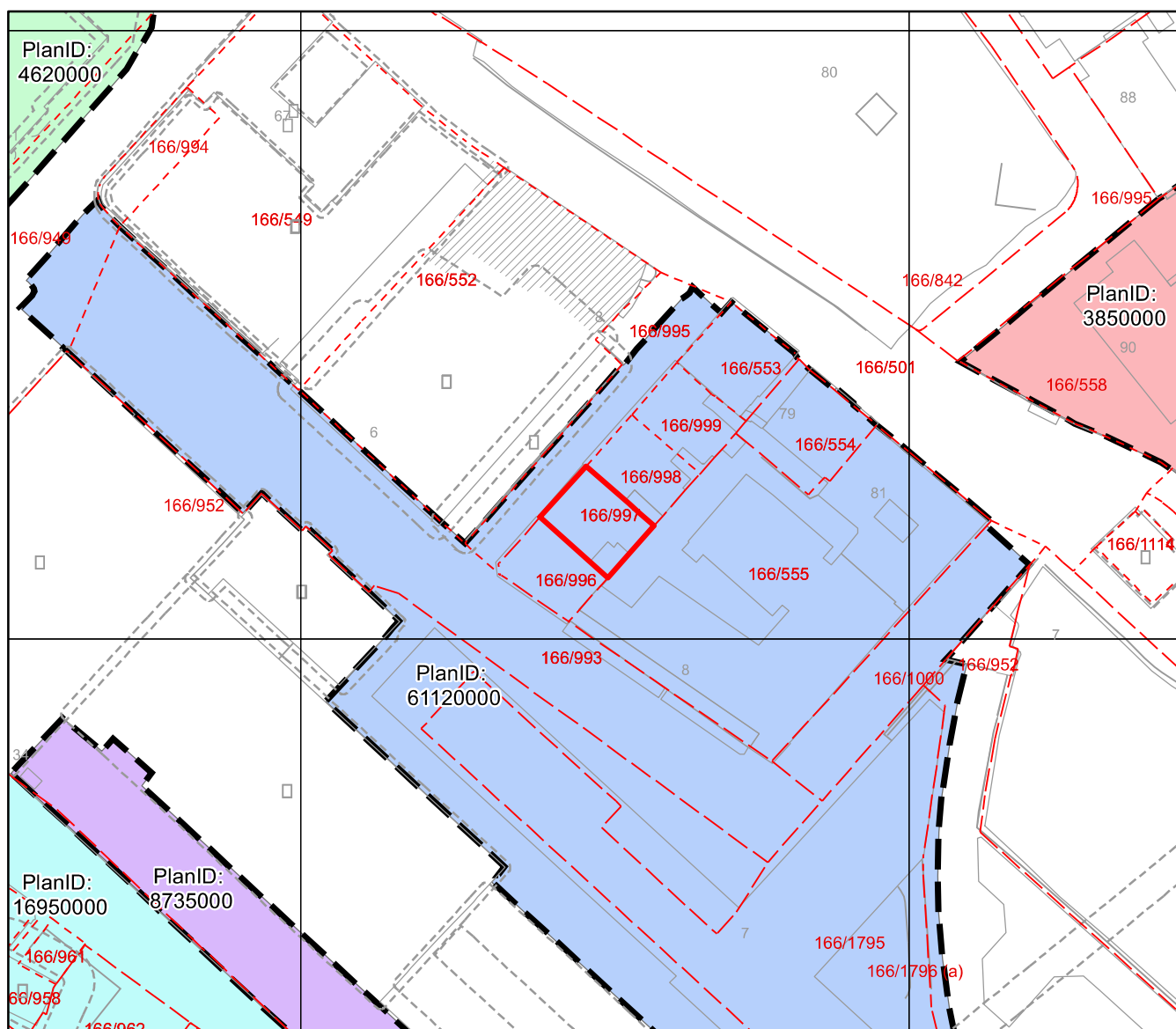


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

61120000

 Eiendomsmarkering





Adresse: Jernbanebakken 3 m.fl.



 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

-  1231 - Vegstenging, fysisk kjøresperre
-  1242 - Avkjørsel
-  1271 - Eksisterende tre som skal bevares

Juridisklinje

-  1204 - Eiendomsgrense oppheves
-  1210 - Bygg, kultur m.m. som skal bevares
-  1211 - Byggegrense
-  1214 - Bebyggelse som inngår i planen
-  1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  1222 - Frisiktlinje
-  1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

-  Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

-  Reguleringsplan restriksjonsgrense
-  Reguleringsplan bevaringsgrense

Hensynssonegrense

-  Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

-  640 - Frisiktsone
-  660 - Bevaringsområder
-  662 - Bevaring av anlegg

Hensynssoner PBL §12-6

-  Båndleggingsone

Plangrense

-  Reguleringsplanomriss

Formålsgrænse

-  Reguleringsplan formålsgrænse

Reguleringsformål §25 eldre PBL

-  Allmennyttig kirke
-  Kjørevei
-  Gang- / sykkelveg
-  Gangveg
-  Torg
-  Jernbane
-  Sporvei / forstadsbane
-  Forretning / kontor
-  Forretning / Offentlig
-  Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

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

-  1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
-  1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  1813 - Forretning, kontor, tjenesteyting

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

-  2011 - Kjørevei
-  2012 - Gate med fortau
-  2016 - Gangveg, -areal, gågate
-  2021 - Trase - Jernbane
-  2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 26.03.2025

Arealplan-ID: 65270000

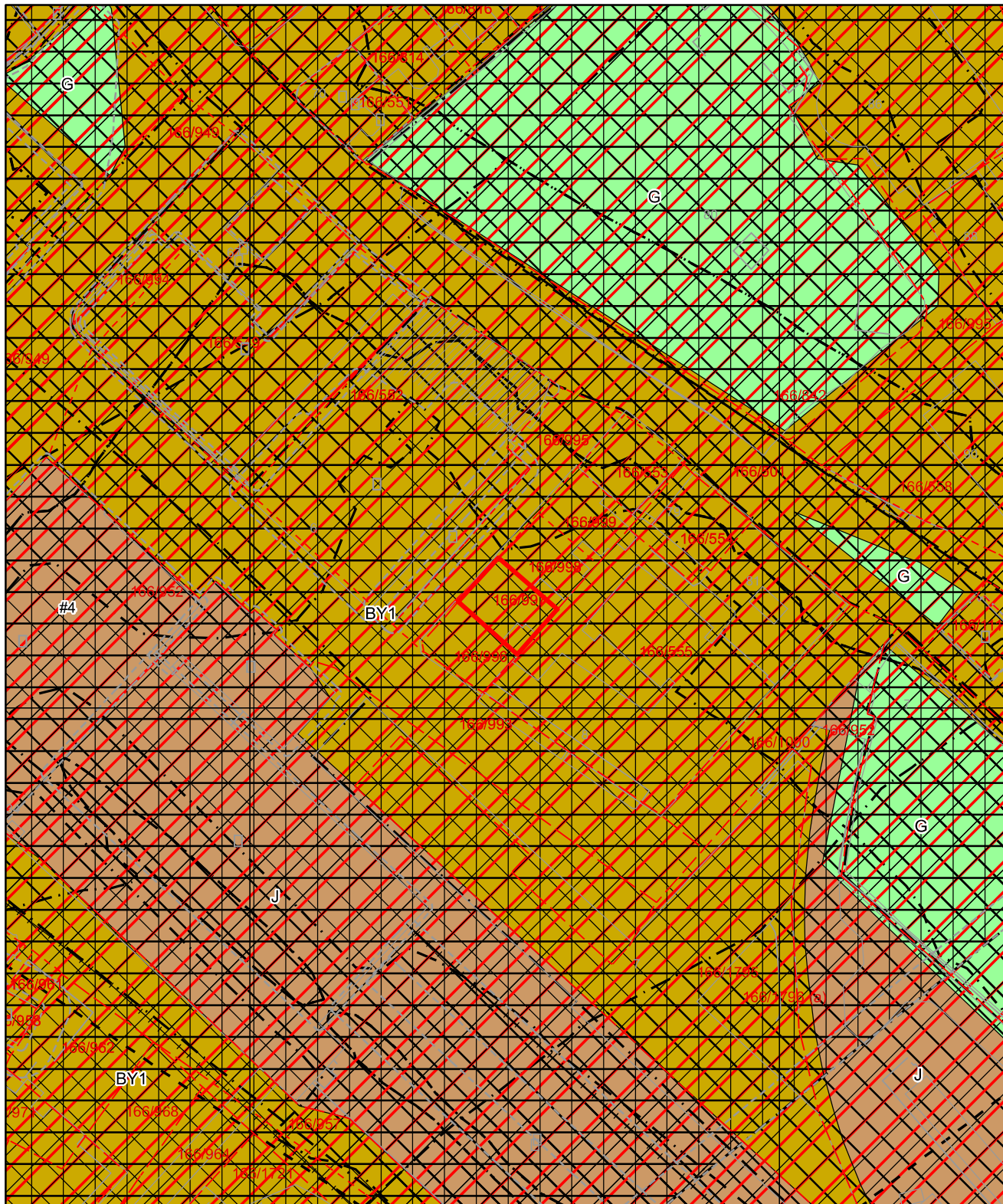
Gnr/Bnr/Fnr: 166/997/0/0

Adresse: Jernbanebakken 3 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

 Arealformålgrense

 Bestemmelsegrense

Samferdselslinjer

 Bybane

 Jernbane

 Angitthensyn kulturmiljø

 Båndleggingsone

 Faresone

 Infrastruktursone

 Støysone gul

 Støysone rød

KPA2018 Arealformål

 Byfortettingssone

 Bane

 Grønnstruktur



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

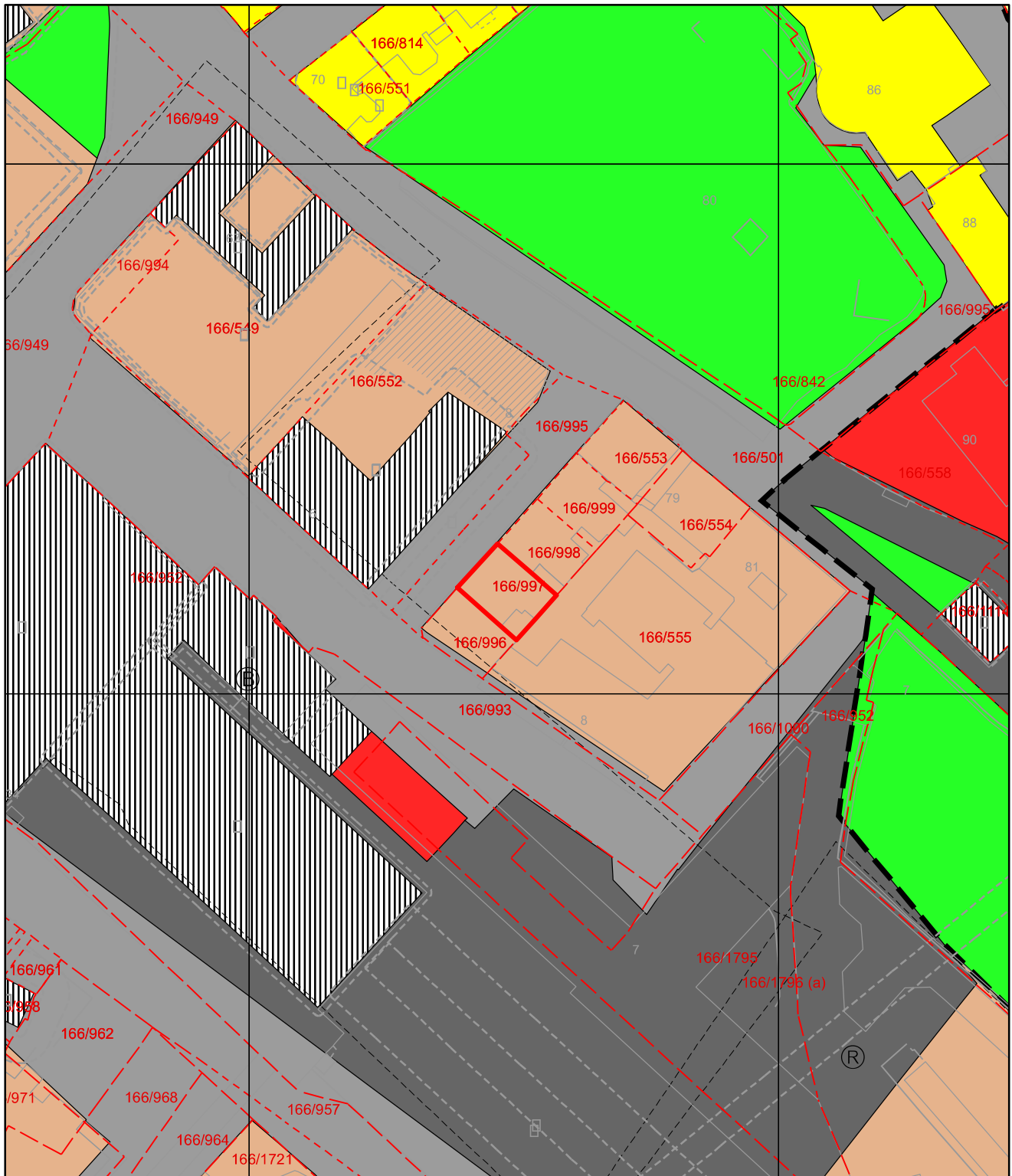
Arealplan-ID: 15780000

Gnr/Bnr/Fnr: 166/997/0/0

Adresse: Jernbanebakken 3 m.fl.



☐ Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

 Kommunedelplangrense

 Grense for restriksjonsområde

 Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

 Boligområde (N)

 Offentlig bebyggelse (N)

 Friområde (N)

 Annet byggeområde (N)

 Område båndlagt, lov om kulturminner (N)

 Vegareal (N)

 Fotgjengerstrøk (N)

 Terminal (N)