



aktiv.

Konsul Børs' gate 13, 5006 BERGEN

**Bygårdsdrømmen på beste
Møhlenpris. Betydelig oppusset i
2025. God takhøyde. Peis, rosett &
stukkatur. Nærhet til alt!**



Eiendomsmeglerfullmektig | Jr.Partner

Ola M. Øverland

Mobil 958 43 641

E-post ola.overland@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG. TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 860 552,-
Omkostn.: Kr 14 650,-
Total ink omk.: Kr 5 365 202,-
Felleskostn.: Kr 7 720,-
Selger: Linn Malmin

Salgsobjekt: Aksjeleilighet
Eierform: Aksje
Byggeår: 1923
BRA-i/BRA Total 66/88 kvm
Tomtstr.: 2285.3 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 164, bnr. 313
Oppdragsnr.: 1505260041

Et godt sted å bo!

Aktiv Eiendomsmegling v/Ola Øverland og Emil Hauger har gleden av å presentere Konsul Børs' gate 13.

En sjarmerende 3-roms bygårdsleilighet med høy standard, god takhøyde og attraktiv beliggenhet. Boligen ble betydelig oppgradert av fagfolk i 2025 og kombinerer moderne kvaliteter med klassiske detaljer, heltre gulv og store vindusflater.

Kort fortalt:

Nytt og påkostet bad og kjøkken fra 2025. Arbeidet utført av fagfolk. Romslige rom med særpreg, vakker stukkatur og ca. 2,75 m takhøyde.

Smart belysning (Plejd).

Kort vei til Nygårdsparken og Byfjellene.

Gangavstand til Bergen sentrum samt buss- og bybanestopp.

Leiligheten inneholder:

Entré, to soverom, bad, kott, stue og kjøkken + 3 eksterne boder.

Velkommen til visning - husk påmelding i annonsen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	28
Egenerklæring	48
Energiattest	54
Nabolagsprofil	118
Budskjema	126

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 66 kvm

BRA - e: 22 kvm

BRA totalt: 88 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 18 kvm Bod (16 m²), bod (2 m²)

2. etasje

BRA-i: 66 kvm Entré (5,4 m²), kjøkken (12,5 m²), stue (16,6 m²), soverom (15,8 m²), soverom (6,4 m²), bad, kott m/oppl. for vaskemaskin

5. etasje

BRA-e: 4 kvm Bod (4 m²)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2285.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for sameiet.

Beliggenhet

Konsul Børs' gate 13 har en svært ettertraktet plassering på Møhlenpris, et av Bergens mest populære og levende områder. Her bor du i en rolig gate med kort vei til både sentrumspulsen og grønne rekreasjonsområder.

Området er kjent for sin sjarmerende bebyggelse, hyggelige nabolag og nærhet til vannet. Du har Nygårdsparken, Møhlenpris idrettsplass og vakre turmuligheter langs Store Lungegårdsvann og Puddefjorden kun få minutter unna.

I nærområdet finner du dagligvarebutikker, kafeer, spisesteder og servicetilbud. Det er også kort vei skole med både BI og UIB like i nærheten.

Med gangavstand til sentrum og gode kollektivforbindelser er det enkelt å komme seg rundt i byen. Det er kort vei til nærmeste busstopp hvor bussene har hyppige avganger mot Bergen sentrum og de andre bydelene. Nærmeste bybanestopp finner man på Florida.

Kort sagt får du en kombinasjon av sentral beliggenhet og rolige omgivelser, midt i et område som stadig er i utvikling og som byr på alt det beste Bergen har å tilby.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Øistein Fotland

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Øistein Fotland:

Grunn og fundamenter: Murte konstruksjoner i fasader og andre bærende konstruksjoner.

Takkonstruksjoner: Tak er nytekket.

Vinduer: Vinduer er ny-montert, som et vedlikeholdsprosjekt i regi av boliglaget, som eier bygningskonstruksjonene.

Etasjeskiller: Trebjelkelag etasjeskillere.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Avvik: Avtrekksventilasjon fra bad. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Ventilator har kullfilter og har ikke utblåsning til friluft eller kanal. Avtrekksrør må tilkobles.

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken (12,5 m²) > Avtrekk

Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Avtrekkskanal må monteres til friluft gjennom yttervegg eller til kanal for å gi fullverdig avtrekksventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000,-.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Innhold

Areal og fordeling pr etasje

2.etg: 66 kvm BRA-i / 88 kvm BRA

Boligen går over ett plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

2.etg: Entré (5,4 m²), kjøkken (12,5 m²), stue (16,6 m²), soverom (15,8 m²), soverom (6,4 m²), bad, kott m/oppl. for vaskemaskin

Standard

Leiligheten er en titalende 3-roms leilighet beliggende i byggets 2. etasje i en klassisk bygård fra 1923. Boligen ble oppusset i 2025 og fremstår med moderne og tidsriktige kvaliteter.

Innvendige overflater

Gulv med slipte originale tregulv i tørre rom og fliser på bad.

Vegger med fliser på bad og malte, glatte overflater i øvrige rom.

Himlinger med malte, slette overflater i alle rom.

Entré

Velkommen inn i en lys og hyggelig entré med plass til garderobeløsning for yttertøy og sko. Fra gangen er det enkel adkomst til leilighetens øvrige rom.

Stue

Stuen er romslig og har god plass til både sofagruppe og annet ønskelig møblement. Det flotte tregulvet gir rommet et varmt preg, og vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys. I stuen er det montert nytt ildsted i 2025 med ildfast plate på gulv, som bidrar til oppvarming av hele leiligheten.

Kjøkken

Kjøkkenet ble pusset opp i 2025 og har en moderne kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har god skap og benkeplass for både matlaging og oppbevaring.

Soverom

Leiligheten har to soverom. Hovedsoverommet er på ca. 15,8 kvm og har god plass til dobbeltseng, garderobeskap og eventuelt skrivepult. Det andre soverommet er på ca. 6,4 kvm og passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bad

Badet ble pusset opp i 2025 og fremstår pent og moderne. Badet har fliser på gulv og vegger, gulvvarme, dusjhjørne, servant og veggmontert toalett. Det er plastsluk med klemring og mekanisk avtrekk i himling.

Bod og lagring

Leiligheten har et kott med opplegg for vaskemaskin. I tillegg disponerer boligen bod på loft samt to boder i kjeller. Totalt eksternt bruksareal er ca. 22 kvm.

Teknisk

Leiligheten har nytt rør i rør anlegg for varmt og kaldt vann, med fordelingsskap plassert på bad. Det elektriske anlegget er nytt fra 2025, og det foreligger samsvarserklæring.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Det gjøres oppmerksom på at dette ikke medfølger handelen:

- Alle vegghengte speil
- Alle vegghengte Montana-reoler på kjøkkenet og i stuen, hvite og grå
- Vegghengt eikemøbel i entréen
- Alle taklamper

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i felleskostnader.

Kjøper bærer selv kostnadene for eventuelle oppgraderinger av kanalpakker og linjehastighet.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring Asa, polisenummer 66354229

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmekabler på badet og peisovn.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med

bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Aksjelaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 490 000

Omkostninger kjøper

4 490 000 (Prisantydning)

860 552 (Andel av fellesgjeld)

5 350 552 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

4 150 (Noteringsgebyr forretningsfører)

10 500 (Transportgebyr)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

14 650 (Omkostninger totalt)

23 550 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

26 350 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 365 202 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 374 102 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 376 902 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 243 249 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 972 997 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Det gjøres oppmerksom på at megler har innhentet formuesverdien ved bruk av formuesverdikalkulator. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Avvik kan forekomme.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, eiendomsskatt, personalkostnader, styrehonorar, forreningsførsel, drift og vedlikehold, forsikringer, energi og tv-anlegg/bredbånd, renter og avdrag på fellesgjeld.

Endringer av felleskostnadene skal kunngjøres med minst 1 måned skriftlig varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 720

Andel Fellesgjeld

Kr 860 552

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

26.01.2026

Kommentar fellesgjeld

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenummer: 95217591431

Restsaldo: 797 544,20

Kapitalkostnader: 3 893,05

IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenummer: 95217610967

Restsaldo: 63 007,64

Kapitalkostnader: 262,38

IN-avtale: Nei

Avdragsfrihet opphører i februar 2027 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling.

Andel fellesformue

Kr 36 781

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Aksjeselskapet

Aksjeselskap

Bergen Sporveisfunksjonærs Bygge-

Organisasjonsnummer

929963768

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 95217591431

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,99%

Restsaldo: 67 350 620,00
Innfrielsesdato: 01.07.2064
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 95217610967
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,99%
Restsaldo: 5 000 000,00
Innfrielsesdato: 01.07.2030
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei
Avdragsfrihet til og med februar 2027

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

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (94 000,-)

Årsresultat for 2024: -13 442 805,-

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Det er etablert en låneramme på totalt 30 MNOK, hvorav det per dags dato er trukket om lag 5 MNOK. Ifølge styreleder er det foreløpig usikkert om fellesgjelden vil øke ytterligere, men styret forventer å ha bedre oversikt over dette mot sommeren. Felleskostnadene har hatt en økning i løpet av året. Styret har samtidig opplyst at kostnadsnivået vil forbli uendret ut inneværende år.

Borettslaget er i gang med rørfornyingsarbeider. For leilighet nr. 13 er badet allerede fornyet, og det vurderes derfor som sannsynlig at tiltakene her vil begrense seg til

fornyning av stammer. Arbeidene er planlagt gjennomført rundt våren.

Byggeselskapet ble i Hordaland tingretts dom av 23. desember 2022, dømt til å innløse Bergen Sporveisfunksjonærers forenings aksjer for 17 millioner kroner. Den 26. september 2023 avsa Gulating Lagmannsrett dom i ankesaken, og AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap ble frifunnet samtidig som Bergen Sporveisfunksjonærers Forening ble dømt til å betale saksomkostningene. Bergen Sporveisfunksjonærers Forening anket dommen, men foreningens anke ble forkastet og dommen er rettskraftig. Megler har fått bekreftet fra styret at rettsaken er ferdigbehandlet og ikke vil få noen konsekvenser for ny eier.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyr kan tillates dersom aksjonær/beboer har behov for dette. Det forutsettes at dette ikke er til plage eller ulempe for øvrige aksjonærer/beboere eller for boligaksjeselskapet

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvalting AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 164, bruksnummer 313 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/164/313:

25.03.1924 - Dokumentnr: 901281 - Bestemmelse om bebyggelse

04.11.1922 - Dokumentnr: 900371 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:164 Bnr:314

UTSKILT FRA KONSUL BØRSGATE 14, SAMMENFØYD MED
GNR. 164, BNR. 314 SAMT FRA SØNDRE MØHLENPRIS 9 OG
ENDEL GATEGRUNN

14.12.1923 - Dokumentnr: 901307 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

DIV. GRUNNSTYKKER FRADELT DIV. EIENDOMMER I TIDSRUMMET
1923 - 1924

01.01.2020 - Dokumentnr: 1362793 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:164 Bnr:313

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2018 (KPA 2018), ikrafttrådt 19.06.2019, hvor hele eiendommen er avsatt til sentrumsformål i byfortettingssone BY1. Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan for Sentrum (plan-ID 15780000), hvor formålet er boligområde.

Det pågår planarbeid i nærområdet, inkludert rullering av Kommuneplanens arealdel (KPA 2027, plan-ID 71740000) og en områderegulering for Dokken Sør (plan-ID 71460000).

Det er gitt rammetillatelse for ombygging på naboeiendommene gnr. 164 bnr. 298 (saksnr. 202314993) og gnr. 164 bnr. 409 (saksnr. 202313432).

I henhold til kommuneplanen ligger eiendommen innenfor hensynssone for kulturmiljø (H570_2 Møhlenpris og H570_7 Historisk sentrum) og faresone for luftkvalitet (H390_1 rød sone).

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Aksjelaget har legalpant for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp) for aksjeeiers forpliktelser overfor aksjelaget. Pantet dekker aksjelagets krav på felleskostnader samt andre krav aksjelaget måtte få mot aksjeeier.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av kjøpet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller

blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Vederlag: 37 000,-
Foto: 9 000,-
Markedspakke: 22 900,-
Grunnpakke: 15 000,-
Oppgjørshonorar: 9 000,-
Tilrettelegging: 15 000,-
Visninger/overtagelse: 2 500,-

Ansvarlig megler

Sigbjørn Helland
Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner
sigbjorn.helland@aktiv.no
Tlf: 407 68 475

Ansvarlig megler bistås av

Ola M. Øverland
Eiendomsmeglerfullmektig | Jr.Partner
ola.overland@aktiv.no
Tlf: 958 43 641

Emil Hauger
Eiendomsmegler | Partner
emil.hauger@aktiv.no
Tlf: 938 15 136

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795
Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

06.02.2026

Vedlegg

Bilder & plantering



Aktiv Eiendomsmegling v/Ola Øverland og Emil Hauger har gleden av å presentere Konsul Børs' gate 13.



Kjøkkenet ble pusset opp i 2025 og har en moderne kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.



Det flotte tregulvet gir rommet et varmt preg, og vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys.



Hele leiligheten ble oppgradert i 2025.



Hovedsoverommet er på ca. 15,8 kvm og har god plass til dobbeltseng, garderobeskap og annet ønskelig møblement.



Det andre soverommet er på ca. 6,4 kvm og passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.



Badet ble pusset opp i 2025 og fremstår pent og moderne.



Badet har fliser på gulv og vegger, gulvvarme, dusjhjørne, servant og veggmontert toalett. Det er plastsluk med klemring og mekanisk avtrekk i himling.



Boder i kjeller på hhv. 16 m² og 2 m².





ALEX COPPO
FOTOGRAF

Plantegningen er ikke målbar, og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Tilstandsrapport



3-roms leilighet



Konsul Børs' gate 13, 5006 BERGEN



BERGEN kommune



gnr. 164, bnr. 313

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 27.01.2026

Rapportdato: 14.05.2025

Oppdragsnr.: 18744-1272

Referansenummer: OA3460

Autorisert foretak: TakstKontoret - Øistein Fotland AS

Sertifisert Takstingeniør: Øistein Fotland



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

Norsk takst

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



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

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

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

TakstKontoret - Øistein Fotland AS



Rapportansvarlig

Øistein Fotland

Uavhengig Takstingeniør

fotland@takstkantoret.no

922 45 824



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er ny-innredet med moderne kvaliteter som tilfredsstiller dagens krav til boligstandard.

Alle bygningskomponenter og bygningskonstruksjoner har begrenset levetid, både som følge av normal nedbrytning over tid og varierende grad av vedlikehold. Ved vurdering av tilstand må dette hensyntas. Ikke alle byggetidens kvaliteter tilfredsstiller dagens krav til f.eks. retthet og planhet, lydtetthet, brannmotstand, isolasjonsverdier, tetthet og motstand mot ytre miljø.

Boligsameiet ivaretar bygningsvedlikehold/utvendig vedlikehold, kostnader fordeles gjennom felleskostnader.

3-roms leilighet - Byggeår: 1923

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Murte konstruksjoner i fasader og andre bærende konstruksjoner. Trebjelkelag etasjeskillere. Tak er nytekket. Vinduer er ny-montert, som et vedlikeholdsprosjekt i regi av boliglaget, som eier bygningskonstruksjonene.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Ny-innredet leilighet med kvaliteter som tilfredsstiller dagens krav til boligstandard.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør for vannforsyning (v. og k. vann). El.-anlegg er fornyet i forhold til ny-innredninger.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er felles for sameiet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

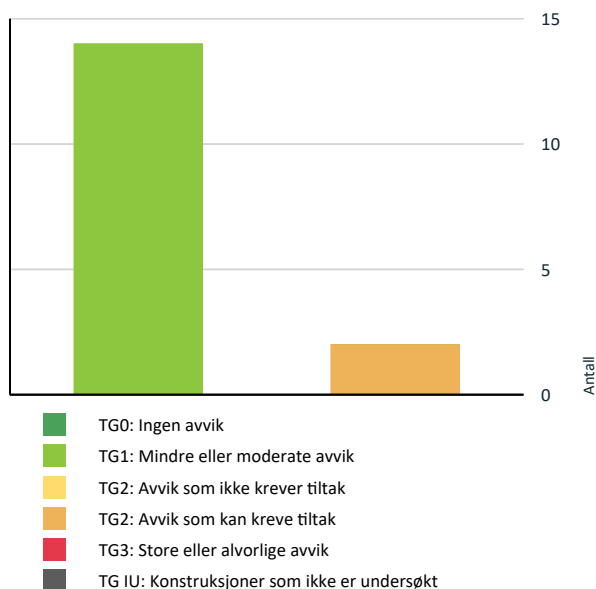
3-roms leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Leilighetens planløsning er endret i forhold til opprinnelige tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten gjelder den aktuelle leiligheten og andre deler av bygget er ikke vurdert, med mindre det er forhold som påvirker leilighetens standard og tilstand. Åpenbare avvik er ikke nødvendigvis kommentert i rapporten. Rapporten tar ikke hensyn til lovliggheit av de ulike arealer og rom, det er faktisk bruk og tilstand som er lagt til grunn.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

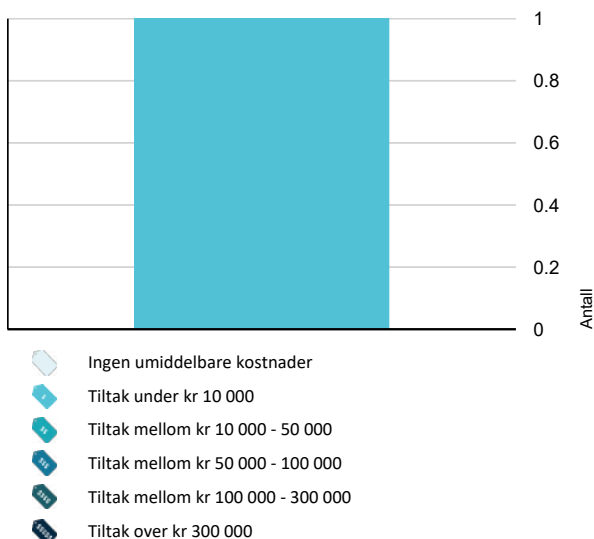
[Gå til side](#)



Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken (12,5 m²) > Avtrekk

[Gå til side](#)

Anslag på utbedringskostnad



Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET



Byggeår

1923

Anvendelse

Bolig

Standard

Leiligheten er ny-innredet med moderne kvaliteter.

Vedlikehold

Sameiet ivaretar administrasjon av felles vedlikehold. Kostnader fordeles.

I denne rapporten er det kun den aktuelle leiligheten som er vurdert.

Tilbygg / modernisering

2025

Leiligheten er ny-innredet.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

2-lags isolerglassvinduer, normalt god stand. Normalt vedlikehold må utføres for å opprettholde vinduenes levetid.

TG 1 Dører

Eldre (original) entredør med vindusfelt inn til leiligheten.

I forhold til alder er døren i normalt god stand når byggetidens standard legges til grunn.

Døren tilfredsstillende ikke dagens brann- og lydkrav.



Entredør til leiligheten, med glassfelt i dørbladet.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Leiligheten er ny-innredet. Det er slipte bord (originale bord) på gulv og malte veggflater. Himling er malte flater.

Tilstandsrapport

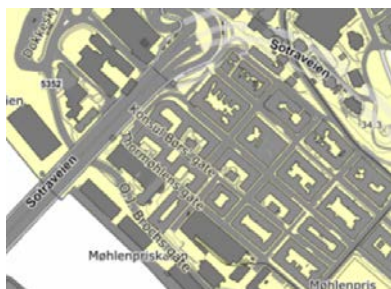
Årstall: 2025

Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskillet. Konstruksjonene er innbygget og ikke tilgjengelig for nærmere vurdering. Byggetidens kvaliteter må legges til grunn ved vurderinger.

Radon

Eiendommen ligger i område med forventet lave/moderate forekomster av radon, iflg. NGU's kart. Radonmålinger må utføres over en 2 mnd. periode i vinterhalvåret.



TG 1 Pipe og ildsted

Nytt ildsted er montert, opplyst av fagkyndig. På gulv foran ildstedet ligger ildsikker plate. Vurderingene gjelder ildstedet. Pipe er ikke vurdert, den er felles for leiligheter som ligger over hverandre.

Årstall: 2025



Dokumentasjon for montert ildsted

TG 1 Innvendige dører

Malte innerdører i leiligheten. Ingen merknader.

Årstall: 2025

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er ny-innredet. Det henvises til eier for dokumentasjon. Dokumentasjon skal være levert fra tidligere eier som var ansvarlig bestiller for arbeidene.

Det er opplyst at alle arbeider er utført av fagkyndige og eier har eller kan fremlegge dokumentasjon (ref. egenerklæring). Arbeidene er utført i 2025, slik at det foreligger garantiansvar fra utførende.

Årstall: 2025



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte veggflater. Malt tak. Ingen avvik påvist.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme. Gulvet i den "tørre" sonen er tilnærmet flatt og det er nedsenket gulv i dusjsonen, med fall mot sluket.

Årstall: 2025



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring er montert.
Membrankvalitet kan dokumenteres i form av faktura for utført arbeid (eier har faktura som kan fremvises).

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusjhjørne, vask og veggmontert WC.

Årstall: 2025

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksvifte er montert i himling/tak.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da det ikke er mulig i forhold til tilliggende konstruksjoner/innredninger.

Badet er ny-innredet i 2025 og har vært lite i bruk etter ny-innredning.

Årstall: 2025

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN (12,5 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er ny-innredet med glatte fronter og laminat benkeplate. Utstyr er innbygget med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er god høyde over benkeplate (skap er montert høyt).

Årstall: 2025

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN (12,5 M²)

Avtrekk

Ventilator med kullfilter. Dette gir ikke tilfredsstillende avtrekksventilasjon, kun rensing av avtrekk fra steking/koking.

Årstall: 2025

Vurdering av avvik:

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

Kullfilter er ikke en fullverdig avtrekksventilasjon.

Konsekvens/tiltak

Avtrekkskanal må monteres til friluft gjennom yttervegg eller til kanal for å gi fullverdig avtrekksventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Nytt rør-i-rør anlegg for varmt og kaldt vann. Fordelingsskap er montert på bad.

Vannledninger er innbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon, utover ledninger i fordelingsskap.

Årstall: 2025



Dokumentasjon for utførelse.

Avløpsrør

Avløpsledninger er innbygget og ikke tilgjengelige for besiktigelse.

Ventilasjon

Avtrekksventilasjon fra bad.

Tilstandsrapport

Kullfilterventilasjon på kjøkken.

Årstall: 2025

Vurdering av avvik:

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

Ventilator har kullfilter og har ikke utblåsning til friluft eller kanal.

Konsekvens/tiltak

Avtrekkørør må tilkobles.

TG 1 Varmtvannstank

V.v.bereder er montert på plate i kott, over plass for vaskemaskin.

Årstall: 2025



TG 1 Andre installasjoner

I kottet utenfor badet er det opplegg for vaskemaskin med vann og avløp. Det er ikke sluk i gulvet og kottet er ikke et våtrom.

Årstall: 2025



Elektrisk anlegg

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

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

El.-anlegg er ny-montert i leiligheten.

Tilstandsrapport

Automatsikringer er montert.

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring for utførte arbeider.



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det skal være minimum en røykdetektor og en 6 kg. håndslukker i leiligheten.

1. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ikke funksjonsprøvet.

2. Er det skader på røykvarslere?

Røykvarsler(e) er ikke funksjonstestet.



Sentralt brannvarslingsanlegg i bygget

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

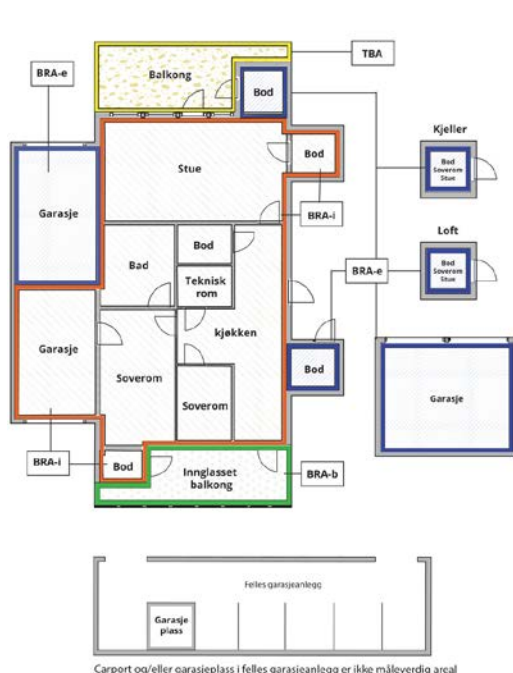
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		4		4	
2. Etasje	66			66	
Kjeller		18		18	
SUM	66	22			
SUM BRA	88				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod (4 m ²)	
2. Etasje	Entré (5,4 m ²), kjøkken (12,5 m ²), stue (16,6 m ²), soverom (15,8 m ²), soverom (6,4 m ²), bad, kott m/oppl. for vaskemaskin		
Kjeller		Bod (16 m ²), bod (2 m ²)	

Kommentar

Arealer er målt med laser avstandsmåler.

Boder er påvist ved befaring i mai -25.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Leilighetens planløsning er endret i forhold til opprinnelige tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Leiligheten er ny-innredet. Ref. eiers egenoppgave for opplysninger.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Byggetidens krav må legges til grunn ved vurderinger. Det legges til grunn at det foreligger ferdigattest.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms leilighet	66	22

Kommentar

3-roms leilighet

Arealer er målt med laser avstandsmåler. P.-rom og S.-rom er angitt slik de var i bruk, uten hensyn til lovliggjøring for etasjen eller hvert rom.

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2025	Øistein Fotland	Takstingeniør
27.1.2026	Øistein Fotland Linn Malmin	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	164	313		0	2285.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Konsul Børs' gate 13

Hjemmelshaver

Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Borettslaget ligger sentralt i bydelen, med daglige tilbud i nærområdet/forholdsvis korte avstander og med kort avstand til sentrum.

Adkomstvei

Adkomstvei er offentlig. Parkering er i veien, der det er bestemmelser om boligsoneparkering.

Tilknytning vann

Vann er offentlig forsynt via felles ledninger.

Tilknytning avløp

Avløp er offentlig tilknyttet via felles ledninger.

Regulering

Det er ikke opplyst om reguleringsmessige forhold som har betydning for Tilstandsrapporten.

Om tomten

Det er begrensede utearealer. Parkering er i offentlig vei. Bydelen har bestemmelser om boligsoneparkering.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om forhold som har betydning for tilstandsrapporten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1922

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst.				
Kommentar Felles bygningsforsikring for boliglaget. Det legges til grunn at eiendommen er fullverdiforsikret.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er mottatt etter befaringen. Egenerklæringen skal leses sammen med tilstandsrapporten. Evt. avvik må avklares.	Gjennomgått		Nei
Målebrev		Målebrev er ikke fremlagt, tomteareal er hentet fra elektronisk register.	Ikke gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk		Vann og avløp er offentlig tilknyttet via felles private ledninger i grunnen.	Ikke gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.	Ikke gjennomgått		Nei
Skjøte		Hjemmel er kontrollert i eiendomsregister.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger er mottatt.	Gjennomgått		Nei
Arealoversikt		Rom er angitt slik de var i bruk/innredet ved befaringen.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Eier var tilstede under befaringen og svarte på spørsmål/ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart og eiendomsopplysninger er hentet fra kartdatabase.	Ikke gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Ref. forr.fører for opplysninger om regnskap og årsrapport.	Ikke gjennomgått		Nei
Tidligere takst		Undertegnede har skrevet tilstandsrapport på leiligheten tidligere (mai 2025).	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2025	
2	02.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PREISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av

eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OA3460>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Linn Malmin

Boligen

Konsul Børs' Gate 13
5006 Bergen

4601-164/313/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2025
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Voidag VVS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrehabilitering av bad

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Det foreligger dokumentasjon fra firma på alle arbeider

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Voidag VVS

Beskrivelse av arbeidet: Jeg var ikke oppdragsgiver, men har mottatt skriftlig dokumentasjon på arbeider som er utført.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Varme AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt ildsted montert av Varme AS. Samsvarserklæring foreligger.

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Bergen Elektro Team AS

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av leilighet. Samsvarserklæring foreligger.



Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

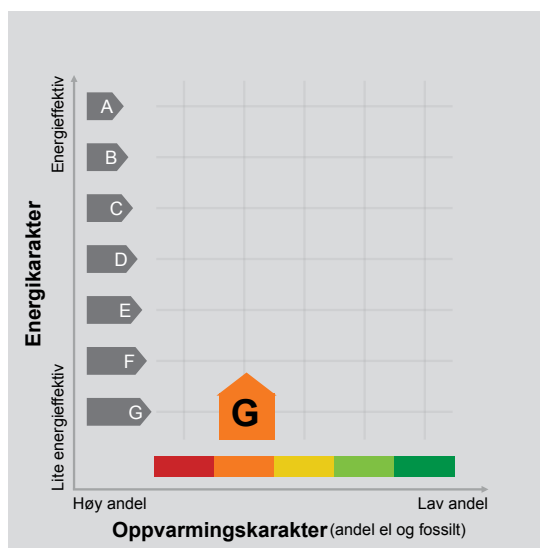
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

ENERGIATTEST

Adresse	Konsul Børs' gate 13B
Postnummer	5006
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	164
Bruksnummer	313
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139276647
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-67954
Dato	16.01.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

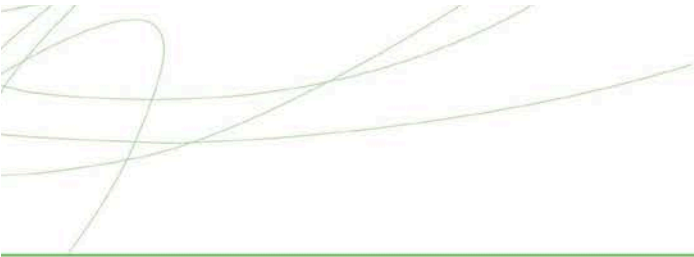
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

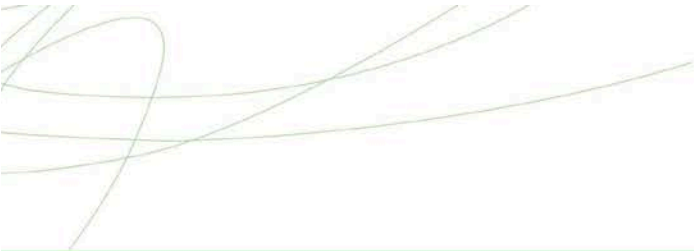
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termografering og tetthetsprøving
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montere urbryter på motorvarmer

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggsykdommer.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1923
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	88
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

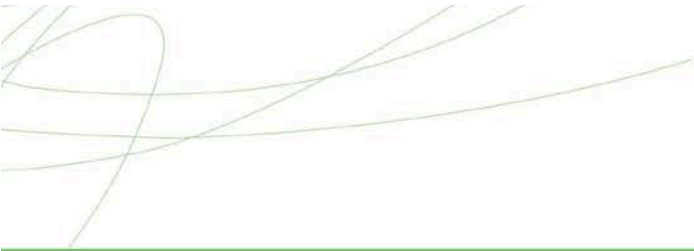
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Mekanisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 3: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 6: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Brukertiltak

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 23: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

HUSORDENS REGLEMENT FOR BOLIGAKSJESELSKAPET TRIKKEBYEN AS

1. Boligaksjeskapets aksjonærer/beboere bør omgås med høflighet og respekt, det bør vises omtanke og toleranse. Det skal holdes vanlig ro i boligen. Mellom kl. 23 og kl. 7 skal det normalt være nattero.
2. Bruksenheten og fellesarealene må brukes med varsomhet uten å volde urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre brukere av eiendommen. Bruksenhetene skal holdes forsvarlig ved like. Aksjonærer er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hans husstand og andre som han/hun har gitt adgang til eiendommen. Boligaksjeselskap v/styret kan kreve erstatning for tap påført boligaksjeselskapet av brudd på borettslagsloven § 5-11 («Bruken av bustaden og egedommen») og/eller § 5-12 («Vedlikehald o.a. frå andelseigaren»).
3. Leilighet skal bebos av aksjonær/beboer. Hvis krav er oppfylt kan leilighet framleies for en tidsbegrenset periode i henhold til borettslagsloven. Framleie må alltid være godkjent av styret. Det kan kun leies ut til fysiske personer.
4. Tørrking og lufting av klær etc. i vinduer og på altaner må ikke forekomme. Dette henvises til tørkeloft i de respektive hus.
5. Benyttelse av fellesrom, herunder kjeller, loft og bad må foregå etter tur, dersom flere ønsker å benytte disse. Dette skjer etter avtale mellom aksjonær/beboerne. Fellesrom skal rengjøres etter bruk. Vask av ganger og loft skal skje etter turnusplan.
6. Avfall skal håndteres i henhold til enhver tids gjeldene sorteringsregime fra kommunen.
7. Private eiendeler og boss må ikke plasseres i fellesrom. Fellesrom kan ryddes uten ytterligere varsel, hensatte gjenstander betraktes som verdiløse og vil bli kastet. Alle boder skal være merket med leilighetsnummer. Umerkede boder kan tømmes av styret.
8. Husdyr kan tillates dersom aksjonær/beboer har behov for dette. Det forutsettes at dette ikke er til plage eller ulempe for øvrige aksjonærer/beboere eller for boligaksjeselskapet.
9. Alle ytterdører skal holdes låst.
10. Parkering på bakplassene kan bare skje etter avtale med styre. Motorsykler skal parkeres på anviste plasser.
11. Ordensreglene kan endres innenfor rammen av borettslagslovens bestemmelser om ordensregler. Endring besluttet av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

**VEDTEKTER
FOR
TRIKKEBYEN AS**

§ 1 Navn

Selskapets navn er Trikkebyen AS.

§ 2 Selskapets formål

Selskapet er et boligaksjeselskap med formål å gi aksjeeierne bruksrett til egen bolig (borett) i selskapets eiendommer, samt alt som står i sammenheng med dette.

§ 3 Aksjekapital

Selskapets aksjekapital er NOK 133 000,- fordelt på 665 aksjer à NOK 200,-.

§ 4 Aksjeeiere

Bare fysiske personer, Bergens Sporveisfunksjonærers forening og selskapet selv, kan eie aksjer i selskapet. Ingen kan eie mer enn 100 aksjer eller ha hånd om mer enn én borett.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen, kan bli sameiere i aksjer. Dersom flere eier aksje eller aksjer sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

§ 5 Overdragelse av aksjeleiligheter

En aksjeeier har rett til å overdra sine aksjer sammen med borett. Erverv av aksje er betinget av samtykke fra selskapet.

Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må skriftlig melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til selskapet. I motsatt fall regnes erververen som godkjent. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjene.

§ 6 Borett

Aksjonærer med borett har enerett til å bruke én bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Aksjeeieren kan ikke uten styrets skriftlige samtykke benytte boligen til annet enn boligformål. Aksjeeieren plikter å melde fra til styret eller styrets representant om skader eller fare for skader på selskapets bygningsmasse. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for selskapets eiendommer.

Org. nr.: 929 963 768
Dato: 26. mai 2025
Side: 1 av 2

§ 7 Felleskostnader

Felleskostnadene utmåles av styret og fordeles forholdsmessig etter boligenes areal. Felleskostnadene må ikke settes høyere enn nødvendig for selskapets forsvarlige drift. Endringer av felleskostnadene skal kunngjøres med minst 1 måned skriftlig varsel.

§ 8 Stemmegivning på generalforsamling

Hver aksje har én stemme på selskapets generalforsamling. Beslutninger som krever kvalifisert flertall, kan kun fattes når minst halvparten av aksjonærene er representert på generalforsamlingen.

§ 9 Styret

Selskapet skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer. Styrets leder velges av generalforsamlingen. Signatur har styrets leder alene.

§ 10 Aksjeloven og borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder de til enhver tid gjeldende regler for boligaksjeselskaper stiftet 19. april 1913. For tiden gjelder lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr. 44 med tilhørende overgangsregler og lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 §§ 1-4, 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

**INNKALLING TIL
ORDINÆR GENERALFORSAMLING
I
AS BERGEN SPORVEISFUNKSJONÆRERS BYGGESELSKAP**

Som tidligere kunngjort, avholdes ordinær generalforsamling i AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap, org.nr. 929 963 768 («Selskapet») i Bergen, adresse Johannes Bruns gate 12, inngang til Bymiljøetaten/Plan- og bygningsetaten, mandag 26. mai 2025 fra kl. 18.00.

Skjema for avgivelse av fullmakter følger vedlagt.

Fullmakter må være styret i hende senest 30 minutter før generalforsamlingen åpner. I tillegg til å signere fullmakten anmodes fullmaktsgivere å påføre eget navn med tydelig skrift, gjerne blokkbokstaver.

Følgende saker foreligger til behandling:

1. ÅPNING AV GENERALFORSAMLINGEN

Generalforsamlingen vil bli åpnet av Selskapets styreleder, Mariann Fossum.

2. REGISTRERING AV AKSJONÆRER OG FULLMAKTER

3. GODKJENNING AV INNKALLING OG DAGSORDEN

Generalforsamlingen skal ta stilling til om innkallingen og dagsorden godkjennes. Det skal stemmes for eller imot godkjennelse av innkalling og dagsorden.

Styret foreslår at generalforsamlingen treffer følgende beslutning:

«Innkallingen og dagsorden godkjennes.»

4. VALG AV MØTELEDER OG MEDUNDERTEGNER AV PROTOKOLLEN

Generalforsamlingen skal velge en møteleder og en person til å medundertegne protokollen sammen med møteleder. Styret innstiller på at Tom Ormberg velges til møteleder og at Torbjørn Pedersen velges til å medundertegne protokollen sammen med møteleder. Med mindre andre enn

Side 1 av 12

Tom Ormberg og Torbjørn Pedersen nomineres som henholdsvis møteleder og medundertegner av protokollen, skal det stemmes for eller mot følgende forslag til beslutning:

«Tom Ormberg velges som møteleder, mens Torbjørn Pedersen velges til å medundertegne generalforsamlingsprotokollen sammen med møteleder.»

5. ORIENTERING FRA STYRET

Selskapets samlede styre vil være til stede og orientere om hendinger og planer tilkommet etter avholdelse av ordinær generalforsamling 25. april 2024.

Det skal ikke stemmes over orienteringen.

6. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR ÅR 2024

Utkast til årsregnskap og revisjonsberetning følger vedlagt. Styret foreslår at Selskapets underskudd for år 2024, stort NOK 13 442 805,-, føres som udekket tap.

Styret innstiller på at generalforsamlingen treffer følgende beslutning:

«Selskapets årsregnskap og revisjonsberetning for år 2024 godkjennes. Underskuddet, stort NOK 13 442 805,-, føres som udekket tap.»

7. HONORAR TIL STYRET

Styret foreslår følgende godtgjørelse til Selskapets styremedlemmer for innsatsen i regnskapsåret 2024:

Sum	kr.	248 056,-
-----	-----	-----------

Styret foreslår at generalforsamlingen treffer følgende beslutning:

«Honorar til Selskapets styre godkjennes med beløpet oppført i innkallingen.»

8. HONORAR TIL REVISOR

Styret foreslår at revisor godtgjøres i henhold til regning, som oppført i vedlagte regnskaper. Styret foreslår at generalforsamlingen treffer følgende beslutning:

«Revisors bistand til Selskapets revisjon med videre for regnskapsåret 2024, godtgjøres etter regning i henhold til regnskapene.»

9. GODKJENNELSE AV BUDSJETT FOR ÅR 2025

Budsjett for år 2025 er vedlagt innkallingen som en del av årsregnskapet. Det er ikke budsjettet med salg av egne aksjeleiligheter i år 2025. Styret foreslår at generalforsamlingen treffer følgende beslutning:

«Selskapets budsjett for år 2025 godkjennes.»

10. VALG AV STYREMEDLEMMER

På valg er styreleder Mariann Fossum, styrets nestformann Frode Rødbotten og styremedlem Torbjørn Pedersen, samt varamedlem Anne Lise Vang. Aktuelle kandidater kan nomineres frem til avstemningen på generalforsamlingen.

Valgkomiteén har foreslått at Mariann Fossum, Frode Rødbotten og Torbjørn Pedersen gjenvelges, samtidig som Terje Øksnes velges som nytt styremedlem.

Valgkomiteen og styret innstiller på at generalforsamlingen velger følgende:

«Styreleder: Mariann Fossum

Nestleder til styret: Frode Rødbotten

Styremedlem: Torbjørn Pedersen

Styremedlem: Terje Øksnes

Varamedlem: Svennung Knutsen

Varamedlem: Hanne Bakke»

Styret innstiller dermed på et styre bestående av ovenstående i tillegg til styremedlem Maria Skarvatun.

11. RETTET EMISJON MOT B-AKSJONÆRER

11.1 Krav fra aksjonær Stein Arne Herfindal Opedal av 24. april 2025 (vedlegg 6)

Aksjonærer har etter aksjeloven § 5-11 rett til å få saker behandlet på Selskapets generalforsamling.

Aksjonær Stein Arne Herfindal Opedal har i vedlagte skriftlige melding til Selskapets styre av 24. april 2025 krevd behandlet på Selskapets ordinære generalforsamling en rettet emisjon mot de av Selskapets aksjonærer som fra før eier mindre enn 10 aksjer i Selskapet.

11.2 Den historiske bakgrunnen for emisjonen

Selskapet ble stiftet 19. april 1913 med en ulovlig utløsningsklausul i vedtektenes § 4. Den 9. desember 1939 ble det besluttet å splitte Selskapets aksjer i 1:10. Samme generalforsamling besluttet av skattemessige årsaker å tilby beboere i Selskapets eiendommer («Trikkebyen») som fra før ikke eide aksjer i Selskapet, å tegne én aksje i Selskapet à NOK 10,- til tegningskurs NOK 10,-. Siden har eiere av aksjeleiligheter i Trikkebyen eiet enten 1, 5 eller 10 aksjer. Bergen Sporveisfunksjonær Forening («Foreningen») har eiet 100 aksjer.

Frem til Selskapet engasjerte kvalifisert juridisk bistand 20. juni 2011, solgte aksjonærer som flyttet ut av Trikkebyen aksjeleilighetene sine til Selskapet for et beløp lik aksjen/aksjenes samlede pålydende beløp. Pålydende har variert mellom NOK 10,- og NOK 2 000,-. Hvem som eide én aksje og hvem som eide 10 aksjer ved opphør av nevnte praksis 20. juni 2011, synes basert på tilfeldigheter. De som kjøpte aksjeleilighet med 10 aksjer betalte mellom NOK 90,- og NOK 1 800,- mer for sine aksjeleiligheter enn de som kjøpte aksjeleilighet med én aksje.

Det foreslås en rettet emisjon til aksjonærer i Selskapet som fra før eier mindre enn 10 aksjer slik at alle aksjonærer unntatt Foreningen, etter gjennomføring av emisjonen, vil ha like mange aksjer, like mange stemmer på generalforsamling og like stor andel av likvidasjonsutbyttet ved en eventuell likvidasjon av Selskapet. Det foreslår at Foreningen gis tilbud om å tegne seg for tilstrekkelig antall aksjer til å unngå å bli utvannet i emisjonen. I vedlegg 7 er inntatt en oversikt over hvem som tilbys å tegne aksjer, antall aksjer og aksjeinnskudd.

Etter at den foreslåtte emisjonen er gjennomført og alle aksjonærer har fått minst 10 aksjer, vil styret vurdere å foreslå for en fremtidig generalforsamling en spleis på 10:1, slik at det til hver aksjeleilighet vil bli knyttet én aksje, jf. idealet som kommer til uttrykk i borettslagsloven § 3-2 første ledd.

11.3 Fordeling av likvidasjonsutbytte ved en eventuell likvidasjon av Selskapet

Ved en eventuell likvidasjon av Selskapet vil likvidasjonsutbytte bli fordelt mellom aksjonærene etter aksjeinnehav. Selskapet har i skrivende stund 655 utestående aksjer, hver pålydende NOK 200,-. Aksjonærer med én aksje vil få 1/655 (0,15 %) av det totale likvidasjonsutbyttet, mens aksjonærer med 10 aksjer vil få 10/655 (1,5 %) av likvidasjonsutbyttet.

Gjennomføring av den her foreslåtte emisjonen vil øke andel likvidasjonsutbytte til aksjonærer som i dag eier én aksje og minske andel likvidasjonsutbytte til aksjonærer som i dag eier 10 aksjer, slik at hver aksjeleilighet, om emisjonen blir fulltegnet, vil gi rett til 10/1181, tilsvarende 0,85 %, av det totale likvidasjonsutbyttet.

En beslutning om oppløsning av Selskapet forutsetter tilslutning fra samtlige aksjonærer med boret. Quorum-regelen i Selskapets vedtekter § 8 verner om den enkeltes boret. Foreningens forsøk på oppløsning av Selskapet har som ventet ikke ført frem. Det er lite sannsynlig at Selskapet vil bli oppløst de neste 100 årene. Nåverdien av fremtidig likvidasjonsutbytte er derfor liten.

11.4 Emisjonens fordeler for aksjonærer som eier mindre enn 10 aksjer

Ved å tegne seg i den her foreslåtte emisjonen vil aksjonærer som i dag eier mindre enn 10 aksjer øke egen innflytelse på Selskapets fremtidige generalforsamlinger, øke likvidasjonsverdien av egne aksjeleiligheter, samt ta del i de generelle fordelene som tilfaller alle eiere av aksjeleiligheter i Trikkebyen knyttet til demokratiseringen av stemmegivningen på generalforsamling.

11.5 Emisjonens fordeler og ulemper for aksjonærer som eier 10 aksjer

Eiere av aksjeleiligheter i Trikkebyen betaler felleskostnader basert på leilighetenes areal, ikke antall aksjer den enkelte aksjonær eier. Leiligheter tilknyttet 10 aksjer er ikke alltid større enn leiligheter tilknyttet én aksje. Fraværet av korrelasjon mellom innbetaling av felleskostnader og stemmeretter strider mot alminnelige rettferdighetsbetraktninger og demokratiske idealer. Avviket skader bomiljøet i Trikkebyen og demper alle leilighetenes omsetningsverdier.

Gjennomføring av den foreslåtte emisjonen vil gi aksjonærer som i dag eier 10 aksjer redusert innflytelse på Selskapets fremtidige generalforsamlinger og redusert likvidasjonsverdi tilknyttet den enkeltes aksjeleilighet.

Aksjonærer som i dag eier 10 aksjer må veie ulempen med redusert innflytelse og likvidasjonsverdi opp mot fordelene for Selskapet med kapitaltilførsel, forhøyet omsetningsverdi på alle leilighetene i Trikkebyen og demokratisering av aksjonærfellesskapet.

11.6 Forholdet til Bergen Sporveisfunksjonær forening

Foreningen eier i dag 100 aksjer i Selskapet. Siden Foreningen ikke eier aksjeleilighet i Trikkebyen og heller ikke betale felleskostnader, vil Foreningen ikke på samme måte som andre aksjonærer dra fordel av at emisjonen tilføres Selskapet kapital, øker omsetningsverdien på aksjeleilighetene i Trikkebyen og demokratiserer aksjonærfellesskapet.

Basert på mangeårig erfaring med Foreningen, er styret påpasselig med ikke å foreslå beslutninger for generalforsamlingen som kan lede Selskapet ut i ny tvist med Foreningen.

Styret foreslår at Foreningen gis tilbud om å tegne seg i den kommende emisjonen slik at Foreningen får beholde sin relative eierandel i Selskapet på minst 15 % uten å bli utvannet.

11.7 Tegningskursen på NOK 200,- pr. aksje

I voldgiftsdom av 20. mai 2019 ble Foreningen sine 100 aksjer verdsatt til MNOK 17, tilsvarende NOK 170 000,- pr. aksje à NOK 200,-. Siden voldgiftsrettens verdsettelse er basert på den svært uriktige dommen fra Gulating lagmannsrett av 19. mars 2015, gir voldgiftsdommen ingen informasjonsverdi ved utmåling av tegningskurs i emisjonen, jf. særlig dom fra Gulating lagmannsrett av 26. september 2023.

Noe av formålet med den foreslåtte emisjonen er å rette opp i vilkårlig og usaklig forskjellsbehandling utøvd før 20. juni 2011. Forskjellsbehandlingen bestod i at noen fikk tilbud om å kjøpe aksjeleiligheter med 10 aksjer for NOK 2 000,-, mens andre fikk tilbud om å kjøpe

aksjeleiligheter med kun én aksje for NOK 200,-. De som allerede har fått kjøpe 10 aksjer til pålydende verdi har i mellomtiden hatt avkastning på merinvesteringen i form av stemmeretter. Likhets hensyn tilsier at tegningskursen settes til samme nominelle tegningskurs på NOK 200,- som aksjer ble ervervet for før 20. juni 2011. De som har kjøpt aksjeleilighet etter opphør av Selskapets rettsstridige praksis med kjøp og salg av aksjeleiligheter, skal før budgivning ha blitt orientert om emisjonen som her foreslås ved tilgang på informasjonsskriv av 27. august 2021.

Styret foreslår derfor at tegningskursen i emisjonen settes lik pålydende, NOK 200,- pr. aksje à NOK 200,-. Jo lavere tegningskurs som besluttes, jo lettere vil det bli for Selskapets styret å inndrive aksjeinnskuddene tegnerne forplikter seg til å betale ved tegning. En tegningskurs på NOK 200,- pr. aksje à NOK 200,- vil, gitt at emisjonen fulltegnes, kunne tilføre Selskapet inntil NOK 105 200,- i form av aksjeinnskudd.

11.8 Forslag til emisjonsbeslutning

Styret forslår at generalforsamlingen stemmer for eller mot følgende beslutning om utstedelse av aksjer til tegningskurs NOK 200,- pr. aksje à NOK 200,-:

«Selskapets aksjekapital forhøyes ved tegning av aksjer på følgende vilkår:

1. Aksjekapitalen forhøyes fra 133 000,- med minimum NOK 1 000 og maksimum NOK 105 400,-, til minimum NOK 134 000,- og maksimum NOK 238 400,-, ved utstedelse av minimum 5 aksjer à NOK 200,-, maksimum 527 aksjer à NOK 200,-.
2. Tegningskursen for aksjene settes til NOK 200,- pr aksje à NOK 200,-.
3. Eksisterende aksjonærs fortrinnsrett til tegning fravikes, jf. aksjeloven § 10-5. Aksjene tilbys tegnet av eksisterende aksjonærer som fra før eier mindre enn 10 aksjer og Bergen Sporveisfunksjonærs Forening, med fordeling som angitt i vedlagte liste med oversikt over navngitte tegnere.
4. Aksjene tegnes ved signatur i selve protokollen for generalforsamlingen som beslutter emisjonen eller et dokument som gjengir beslutningen om kapitalforhøyelse, innen én måned etter generalforsamlingens avholdelse.
5. Aksjeinnskuddene, på til sammen minimum NOK 1 000,- og maksimum NOK 105 400,-, skal innbetales direkte til Selskapets konto nr. 1506 09 96498 innen 20. juni 2025. Selskapet kan disponere over aksjeinnskuddene umiddelbart etter mottak og før kapitalforhøyelsen er registrert, jf. aksjeloven § 10-13 annet ledd.
6. De nye aksjene gis fulle økonomiske og organisatoriske rettigheter fra registreringen av aksjekapitalforhøyelsen i Foretaksregisteret.
7. Kostnadene til kapitalforhøyelse, anslått til NOK 50 000,- inkl. mva, dekkes av Selskapet.»

11.9 Vedtektsendring

Om forslaget om vedtektsendring får tilstrekkelig 2/3 flertall vil Selskapets vedtekter § 3 om «Aksjekapital», avhengig hvor mange aksjer som blir tegnet i emisjonen, bli endret slik:

«Selskapets vedtekter § 3 om «Aksjekapital» endres fra

«Selskapets aksjekapital er NOK 133 000,- fordel på 664 aksjer à NOK 200,-»

til

«Selskapets aksjekapital er [NOK 134 000,- — NOK 238 200,-] fordelt på [670–1191 aksjer] à NOK 200,-.»»

Avhengig av hvor mange aksjer som blir tegnet av Bergen Sporveisfunksjonærers forening vil:

«Selskapets vedtekter § 4 første avsnitt andre punktum om «Aksjeeiere» kunne endres fra

«Ingen kan eie mer enn 100 aksjer eller ha hånd om mer enn én borett.»

til

«Ingen kan eie mer enn [101 – 180 aksjer] eller ha hånd om mer enn én borett.»»

Rettelse av betalingsfrist angitt i sak 11 i sakspapirer til generalforsamling.

I punkt 11.8 (side 6) i sakspapirer til generalforsamling er frist for innbetaling av aksjeinnskudd satt til 20. juni 2025.

Riktig betalingsfrist skal være 26. juni 2026.

12. ENDRING AV FORETAKSNAVN

Selskapet ble stiftet 19. april 1913 med foretaksnavnet «A/S Bergens sporveisfunksjonærers byggeselskap». I någjeldende vedtekter av 9. mai 2023 gjenspeiles foretaksnavnet i vedtektene § 1 som lyder slik:

«Selskapets navn er AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap.»

Selskapet har ikke annen tilknytning til Foreningen enn at Foreningen eier 100 aksjer i Selskapet. I forlengelsen av dette foreslår styret at generalforsamlingen stemmer for eller mot følgende beslutning om vedtektsendring:

«Selskapets vedtekter § 1 om «Navn» endres fra

«Selskapets navn er AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap»

til

«Selskapets navn er Trikkebyen AS.»»

13. FORSLAG FRA ANNE KATHRINE WEXELS WOLD

Styret har mottatt vedlagte skriv fra Anne Kathrine Wexels Wold av 24. april 2025 (vedlegg 10) med krav om behandling av (i) kommunikasjon, (ii) vaktmesterordning, (iii) reklamasjoner, (iv) økonomi, (v) fellesareal, (vi) felleseide leiligheter, (vii) maktforholdet og (viii) uavhengig valgkomité.

Styret, som frykter en byråkratisering av Selskapet drift med tilhørende økte kostnader til administrasjon, vil overlate til Anne Kathrine Wexels Wold å fremlegge sakene på generalforsamling.

14. FORSLAG FRA AURORA ANDREASDATTER FRITZON

Styret har mottatt vedlagte skriv fra Aurora Andreasdatter Fritzson av 27. april 2025 (vedlegg 11) med forslag til 4 vedtak om informasjon fra styret og ett vedtak om porter i inngangene til bakgården i Stubs Gate.

Styret, som frykter økt arbeidsbelastning for styret og økte felleskostnader, vil overlate til Aurora Andreasdatter Fritzson å fremlegge sakene på generalforsamling.

Forslag til vedtak 1

Forvarsel om arbeid på eiendommen

Det er ønskelig at det etableres en rutine for skriftlig og tydelig varsling i god tid før det utføres arbeid på fellesarealer, inkludert uteareal og fasade. Dette kan gjerne gjøres på Vibbo, slik at man får varsling på e-post også. Dette for å sikre forutsigbarhet for aksjeeierne, særlig når arbeidere oppholder seg tett på private vinduer og oppholdsrom.

Innstilling til vedtak 1

Votering: JA, det sendes ut varsling til alle aksjeeiere på Vibbo minst en uke før arbeid starter.

Styrets innstilling er å stemme nei til forslaget. Vi har ikke alltid oversikt over når arbeidsfolk kommer så lang tid i forveien. Vi ønsker ikke å fordyre prosjekter ved å avvise håndverkere.

Forslag til vedtak 2

Bedre kommunikasjon fra styret

Det er ønskelig at styret i større grad informerer aksjeeierne om hvilke beslutninger som tas og hvilke prosesser som pågår, f.eks. gjennom jevnlige nyhetsbrev eller en oppdatert digital tavle på Vibbo.

Det bes om at det publiseres referat fra styremøter. Det er ønskelig at agenda for styremøter publiseres i forkant av møtet.

Det bes om at informasjonen som leveres ut er forståelig og fullstendig, slik at alle kan forstå den. Det bes også om at styret redegjør for sitt myndighetsgrunnlag for å kunne fatte beslutningen på vegne av aksjelaget. Samt en begrunnelse av tiltakets/beslutningens nødvendighet.

Innstilling til vedtak 2

Votering: JA, styret publiserer agenda for styremøter i forkant og referat fra styremøter etter overnevnte krav i etterkant på Vibbo.

Styrets innstilling er å stemme nei til forslaget.

Forslag til vedtak 3

Tiltak for å hindre uvedkommende i bakgården i Stubs Gate.

Det bes om at styret vurderer tiltak for å stenge av bakgården/uteområdene for uvedkommende, for eksempel ved å låse eksisterende porter eller sette opp nye. Det oppleves som plagsomt og utrygt at fremmede oppholder seg tett på vinduene. Det er ønskelig at trygghet for aksjeeierne prioriteres.

Innstilling til vedtak 3

Votering: JA, styret setter i gang tiltak for å ta i bruk eksisterende porter i inngangene til bakgården i Stubs Gate

Eller

JA, styret setter inn nye porter i inngangene til bakgården i Stubs Gate.

Styrets innstilling er å stemme nei til forslaget. Eksisterende porter kan henges på plass.

Forslag til vedtak 4

Informasjon ved nye leietakere

Det er ønskelig at aksjeeierne blir informert når det kommer nye leietakere i nærmeste tilknytning (f.eks. vegg i vegg eller i samme etasje). Dette for å kunne ivareta trygghet og trivsel.

Innstilling til vedtak 4

Votering: Ja, styret informerer nærmeste naboer om nye leietakere i henhold til personvernregler med en uke forvarsel på epost.

Styrets innstilling er å stemme nei til forslaget.

Forslag til vedtak 5

Ønske om lett tilgjengelig samling av viktige dokumenter

Det er ønskelig at styret lager en digital mappe som inneholder vedtekter, ordensregler, referat fra tidligere generalforsamlinger og liknende.

Innstilling til vedtak 5

Votering: JA, styret lager en digital mappe på Vibbo som inneholder alle viktige dokumenter for aksjeeierne.

Styrets innstilling er å stemme nei til forslaget. Dette finnes på Vibbo under «Om selskapet».

15. FORSLAG FRA ERIKA MARKI-FRYDENDAL

Styret har mottatt vedlagte skriv fra Erika Marki-Frydendal (vedlegg 12) med forslag til 3 vedtak om rampe opp til plassen foran Konsul Børs gate 13A, 13B og 15A, automatiske døråpnere og sykkelkur.

- a) Forslag om rampe opp til plassen med flaggstang utenfor Konsul Børs, rampe til sykkel, barnevogn, rullestol/rullator.
- b) Automatiserte døråpnere til ytterdøren i oppgangen, for å gjøre disse mer universelt utformet. De kan være ganske tunge (siden de skal lukke seg automatisk).
- c) Skur til sykkelparkering i bakgård, gjerne store nok til at man kan parkere med sykkel med lastekasse.

Styret innstiller på å stemme nei til forslagene på grunn av selskapets økonomiske situasjon.

16. FORSLAG FRA ARNE VANG

Alt arbeid med rørene i sin helhet dekkes av lån som allerede er tatt til dette formål, alternativt at dette lånet økes for å dekke helhetlig kostnad. Lånet må uansett tilbakebetales av den enkelte aksjeeier og fordeles etter fordelingsnøkkelen på samtlige aksjeeiere.

Styret innstiller på å stemme nei til forslaget.

Lånet må økes. Noe som igjen vil føre til økte felleskostnader. Mange aksjonærer har allerede betalt nye rør på innsiden av leilighetene sine, mange har kjøpt leiligheter som allerede har nye rør. Disse vil da ha betalt for egne rør, de må i tillegg betale økte felleskostnader, for å betale for andre beboeres rør.

17. HUSORDENSREGLEMENT

Styret ser for ofte brudd på borettslagsloven § 5-11 om «Bruken av bustaden og eiegenommen», samt borettslagsloven § 5-12 om «Vedlikehald o.a. fra andelseigaren.» I et forsøk på å minske hyppigheten av slike brudd og klargjøre ansvaret for den enkelte aksjonær, herunder styrets myndighet til å fremme krav på vegne av Selskapet, foreslår styret at husordensreglene punkt 2 endres til følgende ordlyd:

2. Bruksenheten og fellesarealene må brukes med varsomhet uten å volde urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre brukere av eiendommen. Bruksenhetene skal holdes forsvarlig ved like. Aksjonærer er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hans husstand og andre som han/hun har gitt adgang til eiendommen. Boligaksjeselskap v/styret kan kreve erstatning for tap påført boligaksjeselskapet av brudd på borettslagsloven § 5-11 («Bruken av bustaden og eiegenommen») og/eller § 5-12 («Vedlikehald o.a. fra andelseigaren»).

Styret innstiller på følgende vedtak:

«Husordensreglene endres i samsvar med styrets forslag som vedlagte i inkallingen til generalforsamlingen.»

Bergen, 18. mai 2025

Mariann Fossum
styrets leder

Vedlegg:

1. Fullmakt uten stemmeinstruks
2. Årsrapport
3. Årsregnskap for år 2024 med noter, samt budsjett for år 2025
4. Revisjonsberetning for år 2024
5. Innstilling fra valgkomitéen
6. Krav fra Stein Arne Opedal av 24. april 2025, jf. aksjeloven § 5-11
7. Liste over tegnere av aksjer med angivelse av fordeling av aksjer og aksjeinnskudd
8. Nåværende vedtekter av 9. mai 2023 med forslag til endringer merket spor endring
9. Utkast til nye vedtekter
10. Krav fra Anne Kathrine Wexels Wold, jf. aksjeloven § 5-11
11. Krav fra Aurora Andreasdatter Fritzson, jf. aksjeloven § 5-11
12. Krav fra Erika Marki-Frydendal, jf. aksjeloven § 5-11
13. Krav fra Arne Vang, jf. aksjeloven § 5-11
14. Forslag til nye husordensregler

FULLMAKT UTEN STEMMEINSTRUKS

Vennligst fyll ut, signer og returner til AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap («Selskapet»), v/Mariann Fossum, ved direkte overlevering, ved post til Stubs gate 3, 5006 Bergen, eller elektronisk til trikkebyen@styrommet.no

Jeg gir herved _____ (navn*)
fullmakt til å stemme for min/mine aksje/aksjer på Selskapets ordinære generalforsamling som skal avholdes den 26. mai 2025

*Dersom det ikke er fylt inn navn på eventuell fullmektig, anses fullmakt gitt til styreleder Mariann Fossum.

Sted:

Dato:

Aksjeeiers underskrift

Blokkbokstaver:

Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap AS Årsmelding 2024

Innhold

Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap AS Årsmelding 2024	1
Styrets sammensetning og ansatte	1
Styremøter og generalforsamling	1
Styrets arbeid i 2024	1
Kommunikasjon i styret og med aksjonærene	2
Omsetning av leiligheter i selskapet	2
Økonomi	2
Regnskap 2024	3

1. Styrets sammensetning og ansatte

Frem til ordinær generalforsamling 25.04.2024 besto styret av:

Tom Ormberg (leder), Torbjørn Pedersen (nestleder), Børre Sundsøy (sekretær), Mariann Fossum (styremedlem), Terje Øksnes (varamedlem), Anne Lise Vang (varamedlem) og Mads Olav Flo (varamedlem).

På generalforsamlingen ble følgende styre valgt: Mariann Fossum (leder), Torbjørn Pedersen, Frode Rødbotten og Maria Skarvatun, varamedlemmer: Anne Lise Vang, Terje Øksnes og Svenning Knutsen. Styret konstituerte seg selv. Frode Rødbotten ble nestleder, Maria Skarvatun, sekretær og Torbjørn Pedersen, medlem.

Selskapet har en ansatt, vaktmester Bjørn Walle

2. Styremøter og generalforsamling

Eller ordinær generalforsamling i 2024, har styret gjennomført 11 styremøter og en ekstraordinær generalforsamling.

3. Styrets arbeid i 2024.

Rettskonflikt hadde i mange år vært førsteprioritet for styret som takket av på generalforsamlingen 2024. Det har resultert i at det nye styret har brukt mye tid og ressurser på å få oversikt over selskapet, bygningsmassen og forefallende oppgaver som har ligget på vent.

Det har blitt brukt mye tid på å finne dokumentasjon på arbeid og avtaler som har vært gjort. Noe har vist seg umulig å finne. Det nye styret har derfor arbeidet etter beste evne, men ikke alltid optimalt. Det jobbes nå med rutiner som skal sikre at dette bedres for fremtiden.

Renoveringsarbeidet med tak, vegger og vinduer på byggene var prioritert, men ikke ferdig. Rørene var ikke med i det opprinnelige rehabiliteringsprosjektet og er over 100 år gamle. Styret anså rehabilitering av disse som prekært. Etter et pilotprosjekt i en oppgang gjennomførtes en

ekstraordinær generalforsamling for å gi fullmakt til å ta opp lån til prosjektet med renovering av rør og rehabilitering av felles leiligheter. Det har til tider vært krevende fordi mange leiligheter allerede delvis hadde begynt på rørarbeid og det var svært ulik profesjonalitet i arbeidet som var gjort. Styret har også erfart at kommunikasjonen med beboerne var begrenset og må bli bedre når vi fortsetter prosjektet. Derfor vil arbeidet i Konsul Børs gate ikke bli satt i gang før ordinær generalforsamling 2025. Der styret vil orientere om videre arbeid.

Alle utleieleilighetene er kartlagt, to av dem er renovert, en er leiet ut og en er klar til utleie. I de som allerede var bebodd, har styret justert husleien.

Renhold av fellesarealene har i lengre tid vært dårlig. Den eksisterende avtalen ble avsluttet og det ble opprettet ny avtale med et annet byrå.

5. Kommunikasjon i styret og med aksjonærene

Styret tok aktivt i bruk Obos sin nettløsning, styrerommet, for å holde oversikt på dokumenter og kommunisere seg imellom. All e-post korrespondanse er nå tilgjengelig for alle styre- og varamedlemmer. Det samme gjelder styreprotokoller og alle dokumenter som tidligere var lagret utenfor varamedlemmenes tilgang. Styret etterstreber en så åpen kommunikasjon som mulig, samtidig som vi ivaretar styrets taushetsplikt i behandling av saker.

Kommunikasjon med aksjonærene har foregått på Vibbo og på e-post når noen har henvendt seg på den måten. Det har ikke alltid vært mulig å svare ut alt som kommer. Samtidig har det i løpet av året blitt produsert flere informasjonsskriv fra styret. Det har også blitt forsøkt systematisert under ulike tema som skal gjøre det lettere å finne frem for aksjonærer.

I sammenheng med rehabilitering av rør, har det også blitt kommunisert direkte med beboerne i Stubs gate.

6. Omsetning av leiligheter i selskapet

I løpet av året har det blitt omsatt svært mange boliger i selskapet. Noen har blitt kjøpt og solgt flere ganger og det har vært mye oppussings- og renoveringsarbeid. I noen tilfeller har rehabiliteringsarbeid avdekket alvorlige feil og gamle synder der arbeid ikke har blitt forskriftsmessig utført. Dette har tatt mye tid og krefter å rydde opp i.

Styret har forsøkt å begrense kjøp og salg som kun har til hensikt å tjene raske penger for «flipperne». Det har vist seg å være vanskelig å holde kontroll på, og det er heller ikke ulovlig å flippe boliger, selv om det fører til mye gjennomtrekk og støy en periode. Håpet er at dette vil dempe seg etter hvert som aksjonærer med flytteplaner har solgt og er ute av selskapet. Fordelen er at mange leiligheter blir totalrenovert og oppnår høye salgspriser, noe som øker verdien på hele selskapet.

7. Økonomi

Styret har forhandlet frem sammenslåing av to lån, lengre nedbetalingstid og lavere renter. Handelsbanken har vært en viktig støttespiller da vi hadde problemer med å få lån, så vi ønsket å fortsette samarbeidet, men ønsket konkurransedyktige rentebetingelser og å få slått sammen lånene vi hadde, slik at all gjeld har de samme betingelsene. Det nye prosjektlånet som er tatt opp for å bekoste renovering av rør og rehabilitering av leiligheter, er avdragsfritt i prosjektperioden som er på to år.

Bankforbindelsen vil bli fulgt opp hvert år for å forsøke å holde rente- og felleskostnadene så lave som mulig.

Alle økonomiske avtaler er gjennomgått og sett på muligheter for reforhandling for å spare utgifter. Noen har utløp i fremtiden og vil bli reforhandlet da.

8. Regnskap 2024

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 804 540,-.

Bergen 30.04.2025

Mariann Fossum

Frode Rødbotten

Torbjørn Pedersen

Maria Skarvatun

AS BERGEN SPORVEISFUNKSJONÆRERS BYGGESELSKAP
ORG.NR. 929 963 768, KUNDENR. 2115

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 917 410	6 880 560	7 239 000	7 731 000
Andre inntekter	3	852 905	4 358 440	15 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		7 770 315	11 239 000	7 254 000	7 746 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-307 271	-496 619	-485 000	-300 000
Styrehonorar	5	-265 033	-249 674	-265 000	-310 000
Avskrivninger	13,15	-38 420	-184 015	0	0
Revisjonshonorar	6	-18 434	-59 375	-30 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-157 425	-149 500	-159 000	-167 000
Konsulenthonorar	7	-60 707	-3 193 552	-515 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-14 099 098	-32 014 939	-10 800 000	-300 000
Forsikringer		-426 671	-384 372	-423 000	-470 000
Kommunale avgifter	9	-1 222 352	-1 147 727	-1 252 000	-1 300 000
Energi/fyring		-227 103	-328 663	-300 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-469 437	-435 091	-460 000	-500 000
Andre driftskostnader	10	-235 570	-269 708	-210 000	-234 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-17 527 521	-38 913 236	-14 899 000	-3 951 000
DRIFTSRESULTAT		-9 757 206	-27 674 236	-7 645 000	3 795 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	144 470	85 887	0	50 000
Finanskostnader	12	-3 830 069	-2 249 865	-3 596 000	-3 751 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 685 599	-2 163 978	-3 596 000	-3 701 000
ÅRSRESULTAT		-13 442 805	-29 838 213	-11 241 000	94 000
Overføringer:					
Udekket tap		-13 442 805	-29 838 213		

AS BERGEN SPORVEISFUNKSJONÆRERS BYGGESELSKAP
ORG.NR. 929 963 768, KUNDENR. 2115

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	3 976 630	4 015 050
Rehabilitering	14	1	1
Tomt		426 890	426 890
Andre varige driftsmidler	15	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		4 403 522	4 441 942
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		37 875	10 805
Forskuddsbetalte kostnader		254 674	230 315
Andre kortsiktige fordringer		0	4 339 940
Håndkasse		3 757	10 957
Driftskonto OBOS-banken		868 868	4 502 945
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 051	10 026
Sparekonto OBOS-banken		918 645	130 276
SUM OMLØPSMIDLER		2 084 870	9 235 264
SUM EIENDELER		6 488 392	13 677 206

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Aksjekapital	16	133 000	133 000
Egne aksjer		-2 000	-2 000
Udekket tap	17	-63 199 366	-49 756 562
SUM EGENKAPITAL		-63 068 366	-49 625 562

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	18	67 923 728	58 356 903
Annen langsiktig gjeld	19	352 700	355 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		68 276 428	58 712 603

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		153 090	144 530
Leverandørgjeld		734 226	4 343 833
Skyldige offentlige avgifter	20	7 127	22 907
Påløpte renter		318 722	18 226
Annen kortsiktig gjeld	21	67 165	60 669
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 280 330	4 590 165

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 488 392	13 677 206
---------------------------------	--	------------------	-------------------

Pantstillelse	22	72 000 000	72 000 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 29.04.2025

Styret i AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap

Mariann Fossum /s/

Maria Skarvatun /s/

Torbjørn Pedersen /s/

Frode Rødbotten /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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. 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 456 360
Leie	454 500
Ekstra kjellerbod	6 550
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 917 410

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Tilskudd Kulturminnefondet	800 000
Opprydding kundereskontro	105
Heia Nabolaget	50 000
Automatpenger	2 800
SUM ANDRE INNTEKTER	852 905

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-207 620
Overtid	-1 957
Påløpte feriepengar	-25 875
Arbeidsgiveravgift	-70 568
Yrkesskadeforsikring	-1 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-307 271

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 265 033.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 434.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-30 626
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-30 081
SUM KONSULENTHONORAR	-60 707

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD****Prosjekt leiligheter**

Hovedentreprenør I - Sæbø Bygg & Interiør AS	-500 000
Hovedentreprenør II - Hjelmås Bygg	-34 667
VVS-arbeider - Sørskog VVS AS	-6 000
Sum kostnader leilighetsprosjekt	-540 667

Prosjekt rør

Hovedentreprenør I - Sørskog VVS AS	-572 120
Sum kostnader rørprosjekt	-572 120

Prosjekt fasade

Prosjektledelse - Holsten & Valen AS	-161 675
Hovedentreprenør I - Bergen Air AS	-6 683 702
Endringer - Bergen Air AS	-3 969 239
VVS-arbeider - VVS Bergen AS	-78 879
Piperehabilitering - Smart Varmer AS	-526 443
Sum kostnader fasadeprosjekt	-11 419 938

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-12 532 725
---	--------------------

Drift/vedlikehold bygninger	-955 891
Drift/vedlikehold VVS	-158 832
Drift/vedlikehold elektro	-32 811
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 447
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	0
Drift/vedlikehold brannsikring	-33 226
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-361 166
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-14 099 098

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-247 005
Vann- og avløpsavgift	-522 283
Feieavgift	-46 980
Renovasjonsavgift	-406 083
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 222 352

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-8 300
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-33 335
Annen leiekostnad	-20 475
Håndverktøy	-11 321
Datautstyr	-9 167
Annet driftsmateriale	-1 589
Lyspærer og sikringer	-2 554
Renhold ved firmaer	-115 604
Snørydding	-5 379
Andre fremmede tjenester	-1 821
Kontor- og datarekvisita	-14 592
Trykksaker	-2 439
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-987
Andre kontorkostnader	-1 184
Bank- og kortgebyr	-4 675
Velferdskostnader	-2 149
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-235 570

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter bank	101 339
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	578
Kundeutbytte fra Gjensidige	42 553
SUM FINANSINNTEKTER	144 470

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-3 830 069
SUM FINANSKOSTNADER	-3 830 069

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi Eiendom - Stubsgt	2 560 752
Tidligere års gjennomførte avskrivinger - Stubsgate	-417 612
Kostpris/bokført verdi Kosult Børsgt	2 851 357
Tidligere års gjennomførte avskrivinger - Konsult Børsgt.	-725 593
Kostpris/bokført verdi Uteareal	173 036
Utskilling tomt	-426 890
Avskrevet i år	-38 420
SUM BYGNINGER	3 976 630

Tomten ble kjøpt i 1922
Gnr.164/bnr.394 M. flere

NOTE: 14**REHABILITERING FASADE**

Prosjektledelse - Holsten & Valen AS	682 796
Andre kostnader - Stoltz Rehab AS	1 601 907
Hovedentreprenør I - Bergen Air AS	33 729 610
Endringer - Bergen Air AS	18 508 279
Ventilasjonsanlegg - Stoltz & Miljøsanering	458 121
VVS-arbeider - VVS Bergen AS	78 879
Piperehabilitering - Smart Varme AS	3 208 920
Kostnadsføring	-58 268 511
SUM REHABILITERING FASADE	1

REHABILITERING LEILIGHETER

Hovedentreprenør I - Sæbø Bygg & Interiør AS	500 000
Hovedentreprenør II - Hjelmås Bygg	34 667
VVS-arbeider - Sørskog VVS AS	6 000
Kostnadsføring prosjekt	-540 665
SUM REHABILITERING LEILIGHETER	1

REHABILITERING RØR

Hovedentreprenør I - Sørskog VVS AS	572 120
Kostnadsføring prosjekt	-572 119
SUM REHABILITERING RØR	1

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Brannvarslingsanlegg	
Tilgang 2018	1 003 664
Avskrevet tidligere	-1 003 663
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

NOTE: 16**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 133 000

fordelt på 665 aksjer à kr . 200

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Svenska Handelsbanken AB

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,54 %. Løpetiden er 34 år.

Opprinnelig 2024	-68 113 762	
------------------	-------------	--

Nedbetalt tidligere	0	
---------------------	---	--

Nedbetalt i år	190 034	
----------------	---------	--

-67 923 728

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2021	-9 195 000	
------------------	------------	--

Nedbetalt tidligere	838 097	
---------------------	---------	--

Nedbetalt i år	8 356 903	
----------------	-----------	--

0

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2022	-20 000 000	
------------------	-------------	--

Økning 2023	-30 000 000	
-------------	-------------	--

Nedbetalt tidligere	0	
---------------------	---	--

Nedbetalt i år	50 000 000	
----------------	------------	--

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-67 923 728

NOTE: 19**LEILIGHETER****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum lokaler/leiligheter	-352 700
-------------------------------	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD

-352 700

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 051
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 076
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-7 127

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-25 875
Refusjon depositum. Betalt 2025	-3 000
Avsetning OTP 2023	-24 000
Felleskostnader korrigert 2025	-14 290
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-67 165

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	67 923 728
TOTALT	67 923 728

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 976 630
Tomt	426 890
TOTALT	4 403 520

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap** som viser et underskudd på kr 13 442 805. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for 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 boligaksjeselskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) 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 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.

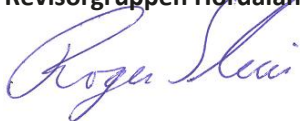
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til boligaksjeselskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 30. april 2025
Revisorgruppen Hordaland AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

Vedlegg 5

Valgkomiteen har hatt møte og ettersom det ikke kom inn forslag på nye styremedlemmer, så har valgkomiteen enstemmig gått for disse forslagene.

Mariann Fossum
Frode Rødbotten
Torbjørn Pedersen

Disse sitter i styret pr dags dato. Alle er spurt om gjenvalg og samtlige har svart ja. Vi i valgkomiteen setter pris på den jobben de gjør. Nytt styremedlem er foreslått og valgkomiteen spurte Terje Øksnes om han også ville bidra til fellesskapet beste. Han svarte ja. Så nytt styremedlem blir Terje Øksnes.

Varamedlemmer
1 Hanne Bakke.
2 Svennung Knutsen

Som Generalforsamlingen vil se så er styret utvidet med 1 medlem siden det er ganske mye arbeid i styret for tiden og da er det vel rett å utvide styret siden de har sivile jobber ved siden av. Og heller kutte ut 1 av varamedlemmene.

Mvh Svennung Knutsen
Anne Lise Vang
Kjell Arne Tokheim
Hanne Bakke.

Krav fra Stein Arne Herfindal Opedal

Jeg foreslår en emisjon hvor de med 1 aksje får mulighet til å kjøpe ytterlige 9 aksjer. Dette vil gjøre det mulig for borettslaget å jevne ut forskjellene, og gi en mer rettferdig fordeling til nye eiere og fremtidige kjøpere av leiligheter i Trikke byen. Jeg forslår at aksjene kan kjøpes til den symbolske summen av 200 kr per aksje, eller den laveste mulige summen.

Takk for at forslaget blir lagt frem,
Mvh
Stein Arne Opedal

Vedlegg 7

Navn på aksjonærer sortert etter etternavn			Antall aksjer før/etter			
Etternavn	Fornavn	Medeier	Før	Nye	Etter	Innskudd
Amundsen	William		1	9	10	1 800
Askildsen	Rainer		1	9	10	1 800
Bakken	Roger		1	9	10	1 800
Bakken	Britt Helen		1	9	10	1 800
Basso	Bengt		1	9	10	1 800
Berland	Lean		1	9	10	1 800
Bratli	Johan		1	9	10	1 800
Bru (bo)	Gerhard		1	9	10	1 800
Dingen	Liv Torunn		1	9	10	1 800
Ekerhovd	Tone		1	9	10	1 800
Fiveland	Solvår Wayra S		1	9	10	1 800
Fritzon	Aurora		1	9	10	1 800
Førde	Ole-Andreas	Widding, Karoline	1	9	10	1 800
Fåberg	Grete		1	9	10	1 800
Gabrielsen	Anette Årrestad		1	9	10	1 800
Gaustad	Thea M Prestsveen		1	9	10	1 800
Grønnevik	Mathea Onarheim		1	9	10	1 800
Hagenes	Kjell Håkon		1	9	10	1 800
Heggernes	Christer	Heggernes, Trine	1	9	10	1 800
Hellesund	Sunniva Andrine		1	9	10	1 800
Iversen	Kristian Tverli		1	9	10	1 800
Johansen	Tobias		1	9	10	1 800
Kverneg	Sturla Ulvenes		1	9	10	1 800
Larsen	Christian Holmboe		1	9	10	1 800
Lemicka	Tonia Katrin		1	9	10	1 800
Myksvoll	Øyvind-Andre		1	9	10	1 800
Nordmo	Eivind		5	5	10	1 000
Opedal	Stein Arne		1	9	10	1 800
Pedersen	Torbjørn		1	9	10	1 800
Reynolds	Lee Clark		1	9	10	1 800
Ripel	Vegard		1	9	10	1 800
Roaldsand	Simon	Gundersen, Jostein	1	9	10	1 800
Rosfjord	Dag		1	9	10	1 800
Rostrup	Sondre Nøss		1	9	10	1 800
Sandvik	Øystein Langeland	Kjærandsen, Christine	1	9	10	1 800
Schistad	Tom		1	9	10	1 800
Sing	Santindra		1	9	10	1 800
Skjøndal	Louise		1	9	10	1 800
Skontorp	Bjørn	(Flytende dødsbo)	1	0	1	0

Stenehjem	Sigrid	1	9	10	1 800
Taule	Liv Tordis	1	9	10	1 800
Thorgrimsen	Jan-Christian	1	9	10	1 800
Thorsen	Mette Hafstad	1	9	10	1 800
Vaksdal	Linn Charlotte	1	9	10	1 800
Vang	Anne Lise	1	9	10	1 800
Vegsund	Håvard	1	9	10	1 800
Vik	Vetle	1	9	10	1 800
Walle	Bjørn	1	9	10	1 800
Walle	Tor	1	9	10	1 800
	Anne Kathrine				
Wold	Wexels	1	9	10	1 800
Øvredahl	Jan Erling	1	9	10	1 800
Bergen Sporveisfunksjonærers forening		100	80	180	16 000
A-aksjonærer (50 *10)		500	0	500	0
Trikkebyen AS		10	0	10	0
Sum antall aksjer		665	526	1 191	105 200
Aksjekapital (NOK)		133 000	105 200	238 200	

**VEDTEKTER
FOR
AS BERGEN SPORVEISFUNKSJONÆRERS BYGGESELSKAP**

Org. nr.: 929 963 768
Dato: 12. mai 2025

§ 1 Navn

Selskapets navn er Trikkebyen AS, ~~Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap.~~

§ 2 Selskapets formål

Selskapet er et boligaksjeselskap med formål å gi aksjeeierne bruksrett til egen bolig (borett) i selskapets eiendommer, samt alt som står i sammenheng med dette.

§ 3 Aksjekapital

Selskapets aksjekapital er NOK ~~[1343 000,- — 238 200,-]~~ fordelt på ~~[670 — 1191]~~65 aksjer à ~~NOK~~ -200,-.

§ 4 Aksjeeiere

Bare fysiske personer, Bergens Sporveisfunksjonærers forening og selskapet selv, kan eie aksjer i selskapet. Ingen kan eie mer enn ~~[100 — 180]~~ aksjer eller ha hånd om mer enn én borett.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen, kan bli sameiere i aksjer. Dersom flere eier aksje eller aksjer sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

§ 5 Overdragelse av aksjeleiligheter

En aksjeeier har rett til å overdra sine aksjer sammen med borett. Erverv av aksje er betinget av samtykke fra selskapet.

Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må skriftlig melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til selskapet. I motsatt fall regnes erververen som godkjent. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjene.

§ 6 Borett

Aksjonærer med borett har enerett til å bruke én bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Aksjeeieren kan ikke uten styrets skriftlige samtykke benytte boligen til annet enn boligformål. Aksjeeieren plikter å melde fra til styret eller styrets representant om skader eller fare for skader på selskapets bygningsmasse. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for selskapets eiendommer.

§ 7 Felleskostnader

Felleskostnadene utmåles av styret og fordeles forholdsmessig etter boligens areal. Felleskostnadene må ikke settes høyere enn nødvendig for selskapets forsvarlige drift. Endringer av felleskostnadene skal kunngjøres med minst 1 måned skriftlig varsel.

§ 8 Stemmegivning på generalforsamling

Hver aksje har én stemme på selskapets generalforsamling. Beslutninger som krever kvalifisert flertall, kan kun fattes når minst halvparten av aksjonærene er representert på generalforsamlingen.

§ 9 Styret

Selskapet skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer. Styrets leder velges av generalforsamlingen. Signatur har styrets leder alene.

§ 10 Aksjeloven og borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder de til enhver tid gjeldende regler for boligaksjeselskaper stiftet 19. april 1913. For tiden gjelder lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr. 44 med tilhørende overgangsregler og lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 §§ 1-4, 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

**VEDTEKTER
FOR
AS BERGEN SPORVEISFUNKSJONÆRERS BYGGESELSKAP**

Org. nr.: 929 963 768
Dato: 12. mai 2025

§ 1 Navn

Selskapets navn er Trikkebyen AS.

§ 2 Selskapets formål

Selskapet er et boligaksjeselskap med formål å gi aksjeeierne bruksrett til egen bolig (borett) i selskapets eiendommer, samt alt som står i sammenheng med dette.

§ 3 Aksjekapital

Selskapets aksjekapital er NOK [134 000,- — 238 200,-] fordelt på [670 – 1191] aksjer à NOK 200,-.

§ 4 Aksjeeiere

Bare fysiske personer, Bergens Sporveisfunksjonærers forening og selskapet selv, kan eie aksjer i selskapet. Ingen kan eie mer enn [100 – 180] aksjer eller ha hånd om mer enn én borett.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen, kan bli sameiere i aksjer. Dersom flere eier aksje eller aksjer sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

§ 5 Overdragelse av aksjeleiligheter

En aksjeeier har rett til å overdra sine aksjer sammen med borett. Erverv av aksje er betinget av samtykke fra selskapet.

Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må skriftlig melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til selskapet. I motsatt fall regnes erververen som godkjent. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjene.

§ 6 Borett

Aksjonærer med borett har enerett til å bruke én bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Aksjeeieren kan ikke uten styrets skriftlige samtykke benytte boligen til annet enn boligformål. Aksjeeieren plikter å melde fra til styret eller styrets representant om skader eller fare for skader på selskapets bygningsmasse. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for selskapets eiendommer.

§ 7 Felleskostnader

Felleskostnadene utmåles av styret og fordeles forholdsmessig etter boligens areal. Felleskostnadene må ikke settes høyere enn nødvendig for selskapets forsvarlige drift. Endringer av felleskostnadene skal kunngjøres med minst 1 måned skriftlig varsel.

§ 8 Stemmegivning på generalforsamling

Hver aksje har én stemme på selskapets generalforsamling. Beslutninger som krever kvalifisert flertall, kan kun fattes når minst halvparten av aksjonærene er representert på generalforsamlingen.

§ 9 Styret

Selskapet skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer. Styrets leder velges av generalforsamlingen. Signatur har styrets leder alene.

§ 10 Aksjeloven og borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder de til enhver tid gjeldende regler for boligaksjeselskaper stiftet 19. april 1913. For tiden gjelder lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr. 44 med tilhørende overgangsregler og lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 §§ 1-4, 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

Krav fra Anne Kathrine Wexels Wold

SAK I: KOMMUNIKASJON

Pt er kommunikasjon med styret en utfordring. Som et minstekrav, må svar fra styrets medlemmer være høflig og saklig.

Referat fra samtlige styremøter legges ut på Vibbo. Nå er vedtak fattes, må det også begrunnes.

Ordningen pt er lite åpen og transparent.

Styret har uttrykket ved flere anledninger at det er «mye arbeid å få oversikt». Det er det. Det er store arealer, med vedlikeholdsetterslep. Dermed burde GF bli enige om en måte å klargjøre(!) informasjonsflyt. Dette bør styret stille seg positive til, da det med innspill og kompetanse fra beboerne- vil lette arbeidet.

En representant fra hver oppgang utgjør representantskapet. Disse innkalles til styremøter og får orientering. Representantskapet kan ha stemmerett, men dette er ikke nødvendig. Forslagsrett kan være tilstrekkelig.

Disse representantene rullerer innad i oppgangen. Da har man en god og oversiktlig kommunikasjonsstrategi mellom styret og øvrige beboere.

I en oppgang, f.eks vår, har vi kanskje lyst til å ta i bruk loftet på en mer hensiktsmessig måte, eller male trappen etc etc. Når lyspærer svikter eller porttelefoner ikke fungerer, melder man til representanten- som igjen melder til styret.

Alle oppganger har et lite budsjett til å utføre nødvendige utbedringer, som går på dugnad.

Slik organisering skal være transparent for alle eiere både økonomisk og annet.

Innstilling:

Det vedtas av Generalforsamlingen at Trikkebyen skal ha et representantskap, som inviteres til hele eller deler av styremøter. Representantskapet er ment å utgjøre medvirkningsfunksjon, og lette kommunikasjon. Referat fra alle styremøter legges på Vibbo. Vedtak må begrunnes.

SAK II: VAKTMESTER

Ordningen med vaktmester fungerer pt ikke til hensikten. Det er også en kostbar og ikke minst uoversiktlig løsning.

Styret bes lage en oversikt til sakspapirer til GF, som viser hvilke oppgaver vaktmester har hatt inneværende år.

Videre bør Generalforsamlingen drøfte hvilke løsninger vi skal velge fremover.

Det bør gjennomføres et intern utlysning/anbud blant eierne - med en tydelig oppgave- og ansvarsliste for hva den rollen skal (og ikke skal innebære). Det er antakelig flere beboere, som kunne tenke seg en årslønn på ca 300.000kr.

Vaktmestertjenesten kan også være aktuell å dele på flere personer.

Samtlige eiere skal være trygge på at sine private areal ikke skal ha adkomst uten forvarsel. En betydelig og viktig endring fra dagens praksis.

Innstilling:

Alt 1: Dagens vaktmester avtrer sin stilling, med oppsigelsestid jf arbeidsavtale/kontrakt, og en person velges til gjøre jobben med å lyse ut internt blant beboere.

Alt 2: Dagens vaktmester avtrer sin stilling, og jobber ut oppsigelsestiden. Trivselskomiteen eller annen ny komite tar ansvaret for å kartlegge behov og interesse.

Alt 3: vi avvikler løsning med ansatte i selskapet og kjøper vaktmestertjenester fra OBOS el likn.

SAK III: REKLAMASJONER

Vi har dessverre et par alvorlige tilfeller av mangel på kommunikasjon og kompetanse i året som har gått. Rørlegger Sørskog, som styret hentet inn for å skifte utlufting og endre til rør-i-rør, har pådratt en svært kostbar skade to steder i Stubs gate. Dette er kondensskade, som ikke dekkes av forsikringsselskapet. Arbeidet med å ta denne saken på alvor, har vært svært mangelfull. Selv med saklig og faglige innspill fra beboere.

At styret ikke har den kompetansen, er kanskje ikke å forvente. Men, å være åpen for innspill fra eiere; må være en forutsetning i fremtiden!

Utbedringskostnaden for skaden på taket i Stubs gate 7a er anslått til flere hundre tusen. Videre er ikke evt skader på tilstøtende leiligheter kartlagt, men kan fort bli 0,5-1 million kroner.

Det Generalforsamlingen må få vite og videre må forstå, er at vi etter håndverkertjenesloven har mulighet til å reklamere. Dette er regler ethvert styre i et borettslag eller aksjelag må kjenne til.

Da skaden ble oppdaget i september, 3 dager etter at mansjetten for takhetten var kappet, startet lekkasjen. Her har Bergen Air, prosjektleder fra Holst&Valen og jeg vært på felles befarings. Ansvaret ligger hos Sørskog. I etterkant har jeg hatt dialog med styreleder, som sier vi har en rettshjelpsdekning i forsikringen vår.

Sørskog har rett til å utbedre, men ikke til all evig tid. Vi må få oversikt over alle tak Sørskog har gjort liknende inngrep.

Dersom styret opplever disse oppgavene innen juridiske utfordringer og reklamasjoner utfordrende, bør det velges personer med juridisk byggteknisk kompetanse inn i styret. Alternativt må vi sette av et budsjett til å håndtere slike saker, og evt forhandle frem en fastpris fra en ekstern takstmann som kan ta jobben.

Innstilling:

Generalforsamlingen krever at det redegjøres omkring skadeomfang ved erstatningssaker/reklamasjoner, samt at tilstøtende beboere får nødvendig og relevant informasjon til enhver tid. Ved alvorlige skader, skal uavhengig takstmann alltid inspisere.

SAK IV. ØKONOMI

Dersom man ikke sitter i styret eller valgkomité, har man liten eller ingen oversikt over aksjelagets prioriteringer og økonomi.

En mer åpen og kommunikativ tilnærming, vil både lette styrets arbeid, men også begrense søvnløse netter for de av beboerne som bekymrer seg.

Balanserapport for mva kan enkelt legges på Vibbo hver 2.måned.

Alternativt skal styret gi slik rapport til den eier som til enhver tid etterspør den.

Pt brukes store summer på oppgradering av leiligheter. Hvem som får dekket rørskap og hvem som får dekket skader disse arbeiderne gjør på leilighetene våre, er helt på slump.

Hvor mye penger som brukes på å hente inn håndverkere (til å reparere skader vi egentlig kunne krevd erstattet) er ikke opplyst.

Innstilling:

Balanserapport for mva legges på Vibbo hver 2.måned.

Styret skal gi slik rapport til den eier som til enhver tid etterspør den. Til konkrete spørsmål fra beboer om hvor mye noe har kostet felleskapet, skal styre bistå med informasjon.

SAK V: FELLESAREAL

Trikkebyen eier og disponerer enorme fellesarealer, som er avlåst og utilgjengelig for eierne.

Disse arealene bør dokumenteres med bilder, og det bør arrangeres dager der beboerne kan inspisere arealene - og få komme med innspill til bruk.

Dersom man kjenner «noen» og har bodd her en stund, får man lagre ting og tang. Mens nye eiere ikke engang vet at disse arealene eksisterer.

Ved siden av «styrerrommet» er det et stort verksted, som ble ryddet ved forrige dugnad. Her bør eierne få adgang, gjennom enkel kodebrikke a la de vi har til BIR, for å kunne reparere sykler eller kutte planker til enten fellesareal eller egne prosjekt.

Her kan også arbeiderne som oppgraderer leilighetene med fordel gjøre noe av kuttingen, så slipper vi at det konstant ligger sagmugg på asfalten.

Innstilling:

Fellessareal, inkludert felles leiligheter, dokumenteres og gjøres tilgjengelig for alle beboere. Innspill til bruk av disse, sendes til Trivselskomiteen. Det skal arrangeres tidspunkt der beboere kan inspisere. Forslag behandles i Trivselskomiteen og styret i fellesskap. Dette arbeidet foregår hele året.

SAK VI: FELLESEIDE leiligheter

Jeg mener vi bør legge ut for salg de leiligheter som er ferdigstilt.

Videre bør de øvrige leilighetene følge markedspris.

Dersom Trikkebyen faktisk skal drive med utleie, må det være et transparent system, der samtlige beboere til enhver tid vet hvilke leiligheter som er ledige, antall kvm og pris, samt kan melde sin interesse internt.

Enkelte leiligheter leies pt ut for en slikk og ingenting, via via noen i styret.

Sånn kan vi ikke ha det!

Innstilling:

Etter hvert som leiligheter ferdigstilles, skal de takseres og legges ut for salg på det åpne markedet.

De øvrige leilighetene skal til enhver tid følge markedspris.

Dersom Trikkebyen faktisk skal drive med utleie, må det være et transparent system, der samtlige beboere til enhver tid vet hvilke leiligheter som er ledige, antall kvm og pris, samt kan melde sin interesse internt.

SAK VII: MAKTFORHOLDET i Trikkebyen

Det er som kjent A-aksjer og B-aksjer i selskapet.

Skal denne ordningen fortsette, må felleskostnader til lån og vedlikehold (altså utgifter) fordeles etter stemmer.

Det hører ingen plass hjemme i 2025 at man har kjøpt en leilighet for flere millioner kroner, og «konkurrerer» med de som fikk en leilighet nærmest gratis for noen år siden. Det prinsippet styret og hele generalforsamlingen MÅ forstå, er at de fleste av nye eiere allerede har store lån i en tid med høy rente.

Når våre innspill ikke tas som gjeldende, fordi vi kanskje utgjør Max 40stemmer, mot flere med 10stemmer per leilighet er det rått parti.

Enten må det være en stemme per boenhet, eller så må de med flere stemmer betale mer!

Kanskje noen husker den franske revolusjon eller føydalismen som prinsipp. Slik det er nå i Trikkebyen, er det en liten elite som bestemmer hva «maurene» i grunnflaten skal betale for.

Dersom det ikke lar seg gjennomføre å endre dette, tenker jeg vi må se på muligheten for å dele aksjelaget i to.

Konsul bør for seg og Stubs gate for seg.

For hver gang det kommer forslag om endringer, må alle være «tålmodige». Og tålmodighet er en dyd. Når det under samme tid fattes beslutninger om store investeringer - på toppen av en allerede dårlig økonomi.. Ja, da må det krisehåndtering til.

De leilighetene vi eier, bør selges. Lånet betales ned. Fellesutgiftene bør brukes til å fikse ringeklokke, elektrisk anlegg for porttelefoner, brannsikre inngangsdører etc etc.

Å tro at vi skal «tjene penger» på å leie ut disse leilighetene, er som å pisse i bukse for å holde varmen.

Noen - og da helst styret- bør sette strek og be generalforsamlingen ta gode økonomiske grep for fremtiden.

Innstilling:

Alle beboere eier 10 aksjer hver. De som pt har 1 stemme, får kjøpe 9stk aksjer til en symbolsk sum.

SAK VIII: Uavhengig valgkomité

Standard per 2015 er å ha profesjonell og uavhengig valgkomité. Opplæring til hvilken kompetanse som skal besittes i slik organisering finnes mange eksempler på. Vi betaler OBOS om lag 250.000kr per år, for å holde oss oppdaterte.

Det er avgjørende for transparent og sunn drift å ha en valgkomité som er kjent med sitt mandat og innholdet i dette.

Det finnes også eksterne «opplæringsmoduler» for eksisterende valgkomiteer å delta på.

Dersom ikke OBOS vil tilby dette, kan jeg personlig tilby dette. Som konsulent har jeg vesentlig erfaring med dette. Evt kan vi se oss om etter alternativer til OBOS som forretningsfører. Det er flere aktører i markedet, som rangerer både billige og bedre! Huseiernes landsforbund dekker også opp mange av utfordringene skissert i samtlige av innspillene mine.

Generalforsamlingen bør absolutt gjøre en ny - og selvstendig vurdering av hva hvordan man ønsker at verdiene for hver enkelt borettslag skal forvaltes i morgen og i fremtiden!

Rekruttering kan være utfordrende mange steder, men etter dialogen på Vibbo de siste dagene; blir det stadig mer tydelig at heller ikke valgkomiteen (i likhet med styret) er så opptatt av norsk lov.

At man tror man kan lage egne regler, i et aksjelag i 2025 er ufattelig. Det trenger ikke være «oss» og «dem». Det kan være «vi». Forslag i forkant av frist, er fullverdige forslag.

Innstilling:

Alt 1: Det velges en helt ny valgkomité, som er innstilt på å følge regler og oppgaven en slik funksjon har.

Alt 2: Eksisterende valgkomite plikter å oppdatere seg og følge regler for vervet.

Krav fra Aurora Andreasdatter Fritzon

Forslag til vedtak 1

Forvarsel om arbeid på eiendommen

Det er ønskelig at det etableres en rutine for skriftlig og tydelig varsling i god tid før det utføres arbeid på fellesarealer, inkludert uteareal og fasade. Dette kan gjerne gjøres på Vibbo, slik at man får varsling på e-post også. Dette for å sikre forutsigbarhet for aksjeeierne, særlig når arbeidere oppholder seg tett på private vinduer og oppholdsrom.

Innstilling til vedtak 1

Votering: JA, det sendes ut varsling til alle aksjeeiere på Vibbo minst en uke før arbeid starter

Forslag til vedtak 2

Bedre kommunikasjon fra styret

Det er ønskelig at styret i større grad informerer aksjeeierne om hvilke beslutninger som tas og hvilke prosesser som pågår, f.eks. gjennom jevnlig nyhetsbrev eller en oppdatert digital tavle på Vibbo.

Det bes om at det publiseres referat fra styremøter. Det er ønskelig at agenda for styremøter publiseres i forkant av møtet.

Det bes om at informasjonen som leveres ut er forståelig og fullstendig, slik at alle kan forstå den. Det bes også om at styret redegjør for sitt myndighetsgrunnlag for å kunne fatte beslutningen på vegne av aksjelaget. Samt en begrunnelse av tiltakets/beslutningens nødvendighet.

Innstilling til vedtak 2

Votering: JA, styret publiserer agenda for styremøter i forkant og referat fra styremøter etter overnevnte krav i etterkant på Vibbo.

Forslag til vedtak 3

Tiltak for å hindre uvedkommende i bakgården i Stubs Gate.

Det bes om at styret vurderer tiltak for å stenge av bakgården/uteområdene for uvedkommende, for eksempel ved å låse eksisterende porter eller sette opp nye. Det oppleves som plagsomt og utrygt at fremmede oppholder seg tett på vinduene. Det er ønskelig at trygghet for aksjeeierne prioriteres.

Innstilling til vedtak 3

Votering: JA, styret setter i gang tiltak for å ta i bruk eksisterende porter i inngangene til bakgården i Stubs Gate
Eller

JA, styret setter inn nye porter i inngangene til bakgården i Stubs Gate.

Forslag til vedtak 4

Informasjon ved nye leietakere

Det er ønskelig at aksjeeierne blir informert når det kommer nye leietakere i nærmeste tilknytning (f.eks. vegg i vegg eller i samme etasje). Dette for å kunne ivareta trygghet og trivsel.

Innstilling til vedtak 4

Votering: Ja, styret informerer nærmeste naboer om nye leietakere i henhold til personvernregler med en uke forvarsel på epost.

Forslag til vedtak 5

Ønske om lett tilgjengelig samling av viktige dokumenter

Det er ønskelig at styret lager en digital mappe som inneholder vedtekter, ordensregler, referat fra tidligere generalforsamlinger og liknende.

Innstilling til vedtak 5

Votering: JA, styret lager en digital mappe på Vibbo som inneholder alle viktige dokumenter for aksjeeierne.

Krav fra Erika Marki-Frydendal

- a) Forslag om rampe opp til plassen med flaggstang utenfor Konsul Børs, rampe til sykkel, barnevogn, rullestol/rullator.
- b) Automatiserte døråpnere til ytterdøren i oppgangen, for å gjøre disse mer universelt utformet. De kan være ganske tunge (siden de skal lukke seg automatisk).
- c) Skur til sykkelparkering i bakgård, gjerne store nok til at man kan parkere med sykkel med lastekasse.

Krav fra Arne Vang

Alt arbeid med rørene i sin helhet dekkes av lån som allerede er tatt til dette formål, alternativt at dette lånet økes for å dekke helhetlig kostnad. Lånet må uansett tilbakebetales av den enkelte aksjeeier og fordeles etter fordelingsnøkkelen på samtlige aksjeeiere.

**HUSORDENS-REGLEMENT FOR TRIKKEBYEN
ASBOLIGAKSJESELSKAPET AS BERGEN-SPORVEISFUNKSJONÆRERS
BYGGESELSKAP**

Sist oppdatert 12. mai 2025

1. Boligaksjeselskapets aksjonærer bør omgås med høflighet og respekt, det bør vises omtanke og toleranse. Det skal holdes vanlig ro i boligen. Mellom kl. 23 og kl. 7 skal det normalt være natтеро.
2. Bruksenheten og fellesarealene må brukes med varsomhet uten å volde urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre brukere av eiendommen. Bruksenhetene skal holdes forsvarlig ved like. Aksjonærer er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hans husstand og andre som han/hun har gitt adgang til eiendommen. Boligaksjeselskap v/styret kan kreve erstatning for tap påført boligaksjeselskapet av brudd på borettslagsloven § 5-11 («Bruken av bustaden og eiegenommen») og/eller § 5-12 («Vedlikehald o.a. frå andelseigaren»).
3. Leilighet skal bebos av aksjonær. Hvis krav er oppfylt kan leilighet framleies for en tidsbegrenset periode i henhold til borettslagsloven. Framleie må alltid være godkjent av styret. Det kan kun leies ut til fysiske personer.
4. Tørking og lufting av klær etc. i vinduer og på altaner må ikke forekomme. Dette henvises til tørkeloft i de respektive hus.
5. Benyttelse av fellesrom, herunder kjeller, loft og bad må foregå etter tur, dersom flere ønsker å benytte disse. Dette skjer etter avtale mellom beboerne. Fellesrom skal rengjøres etter bruk. Vask av ganger og loft skal skje etter turnusplan.
6. Avfall skal håndteres i henhold til enhver tids gjeldene sorteringsregime fra kommunen.
7. Private eiendeler og boss må ikke plasseres i fellesrom. Fellesrom kan ryddes uten ytterligere varsel, hensatte gjenstander betraktes som verdiløse og vil bli kastet.

Alle boder skal være merket med leilighetsnummer. Umerkede boder kan tømmes av styret.

8. Husdyr kan tillates dersom beboer har behov for dette. Det forutsettes at dette ikke er til plage eller ulempe for øvrige beboere eller for boligaksjeselskapet.
9. Alle ytterdører skal holdes låst.
10. Parkering på bakplassene kan bare skje etter avtale med styre. Motorsykler skal parkeres på anviste plasser.
11. Ordensreglene kan endres innenfor rammen av borettslagslovens bestemmelser om ordensregler. Endring besluttet av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 164/325/0/0
Utlistet 06. januar 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i 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	Arealmerkna	Inngår i rapporten
260968294	Grunneiendom	0	Ja	239,1 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.

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_2	Møhlenpris	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød 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	110 - Boligområder	99,9 %
15780000	1 - Nåværende	630 - Fotgjengerstrøk	< 0,1 % (0,1 m²)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
8930000	30	BERGENHUS. MØHLENPRIS, KVARTAL N	3	190930048
8940000	30	BERGENHUS. MØHLENPRIS, KVARTAL O	3	190930049
11840000	30	BERGENHUS. KONSUL BØRS' GATE 35	3	202412318
63090000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 346 MFL., MØHLENPRIS SKOLE	3	201222881
17330000	21	ÅRSTAD. KDP PUDDEFJORDEN-DAMSGÅRDSUNDET	3	200212016
15790000	30	BERGENHUS. GNR 164 BNR 420 OG 1392 MFL., MØHLENPRIS VITALITETSSENTER M.M., WOLFFS GATE 12X	3	200001229
65320000	35	BERGENHUS/ÅRSTAD. GNR 164 BNR 353 MFL., MARINEHOLMEN	3	202220498
71460000	34	BERGENHUS/LAKSEVÅG. GNR 164 BNR 421 MFL., DOKKEN SØR	1	202312694

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
164/298	139276523-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	01.11.2023	202314993
164/409	139277252-2	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	15.08.2023	202313432

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 06. januar 2026



Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

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

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

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

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



BERGEN
KOMMUNE

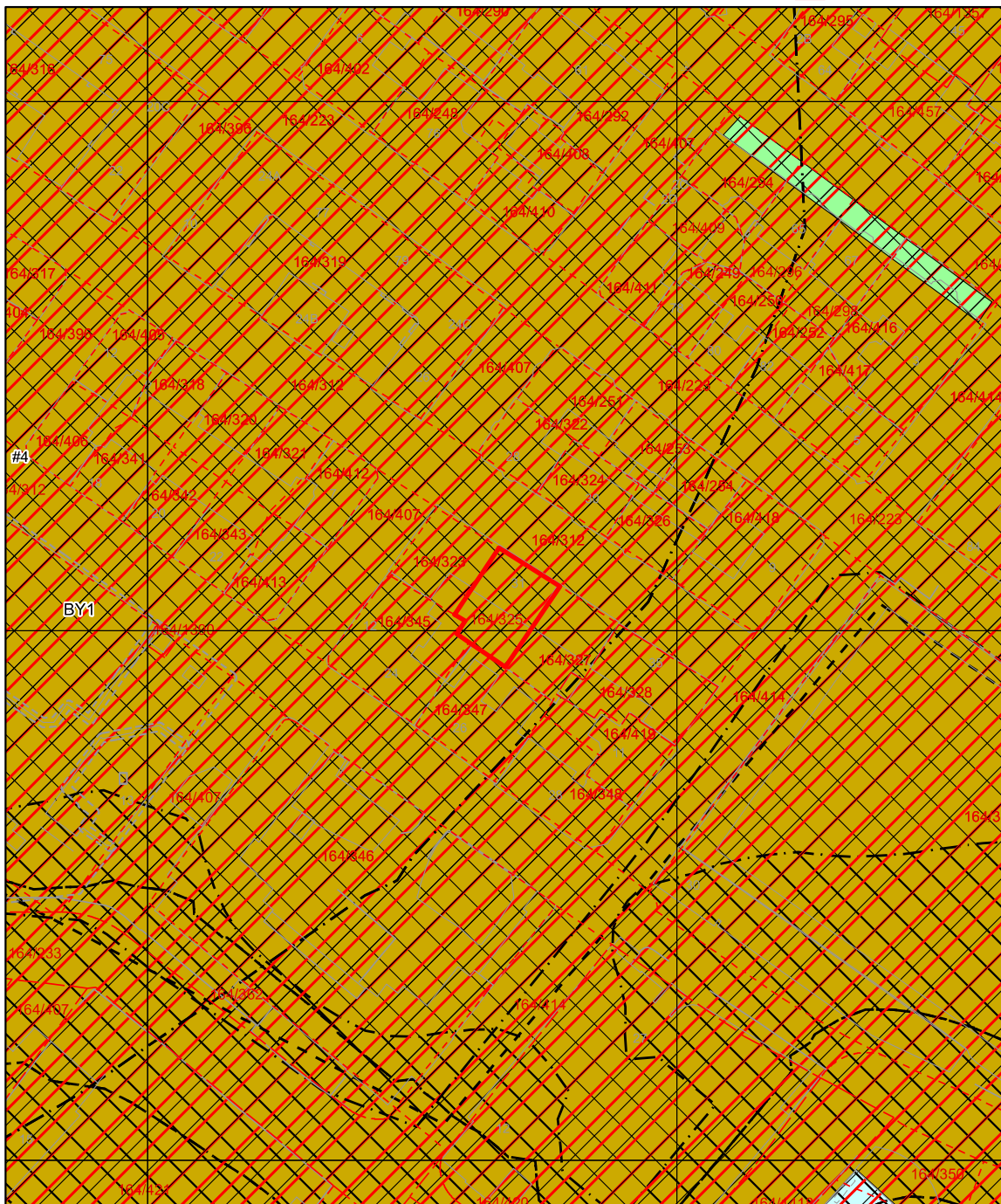
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/325/0/0
Dato: 06.01.2026 Adresse: Konsul Børs' gate 31



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Bestemmelsegrense	 Byfortettingssone
	Angitthensyn kulturmiljø	 Grønnstruktur
	Faresone	 Bruk og vern av sjø og vassdrag
	Infrastruktursone	
	Støysone gul	
	Støysone rød	



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 06.01.2026

Arealplan-ID: 15780000

Gnr/Bnr/Fnr: 164/325/0/0

Adresse: Konsul Børs' gate 31



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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

	Kommunedelplangrense	KDP Arealbruk-PBL 1985	
	Turveg, fremtidig		Boligområde (N)
	Grense for retningslinjeområde		Boligområde (F)
	Grense for restriksjonsområde		Offentlig bebyggelse (N)
	Arealformålgrense		Friområde (N)
	Andre retningslinjer		Annet byggeområde (F)
			Område båndlagt, lov om kulturminner (N)
			Småbåthavn (F)
			Vegareal (N)
			Vegareal (F)
			Fotgjengerstrøk (N)

Nabolagsprofil

Konsul Børs' gate 13 - Nabolaget Møhlenpris - vurdert av 289 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Thormøhlens gate Linje 86	2 min 0.2 km
Florida Linje 1	11 min 1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	16 min 1.3 km
Bergen Flesland	20 min

Skoler

Møhlenpris skole (1-7 kl.) 296 elever, 20 klasser	5 min 0.4 km
St Paul skole (1-10 kl.) 322 elever, 27 klasser	9 min 0.7 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 75 elever, 7 klasser	20 min 1.7 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	21 min 1.6 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	8 min 3.2 km
St. Paul gymnas 270 elever	11 min 1 km
Metis privatistskole 410 elever	12 min 1 km



Kollektivtilbud

Veldig bra 82/100



Opplevd trygghet

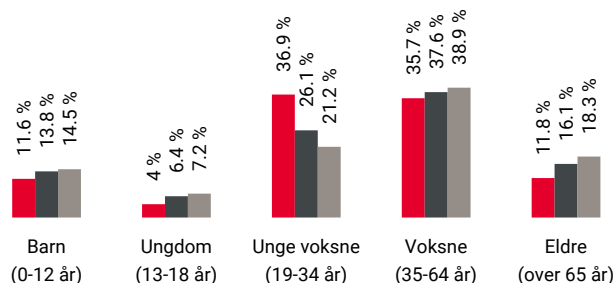
Veldig trygt 69/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Møhlenpris	2 437	1 557
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Møhlenpris Oppveksttun barnehage (1-5 ... 68 barn	5 min 0.4 km
Rosetårnet barnehage (0-5 år) 39 barn	8 min 0.6 km
Sammen Jekteviken barnehage (0-5 år) 95 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Bunnpris Welhavensgate PostNord, søndagsåpent	2 min 0.2 km
Joker Spilde Søndagsåpent	4 min 0.3 km



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

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Egen bil

 **Trafikk**
Lite trafikk 85/100

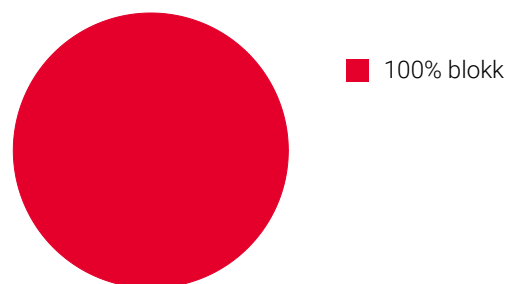
 **Støynivået**
Lite støynivå 80/100

 **Shoppingutvalg**
Bra 73/100

Sport

-  Møhlenpris idrettsplass 4 min 
Fotball, aktivitetshall 0.3 km
-  Vitalitetssenteret, idrettshall 5 min 
Aktivitetshall 0.4 km
-  Sammen Vektertorget 8 min 
-  NEXT Bergen 11 min 

Boligmasse



«Helt ok nabolag for studenter og kollektive beboere.»

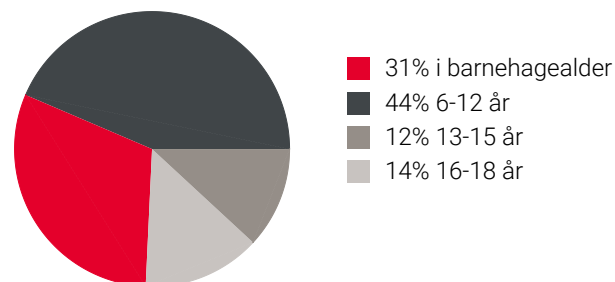
Sitat fra en lokalkjent



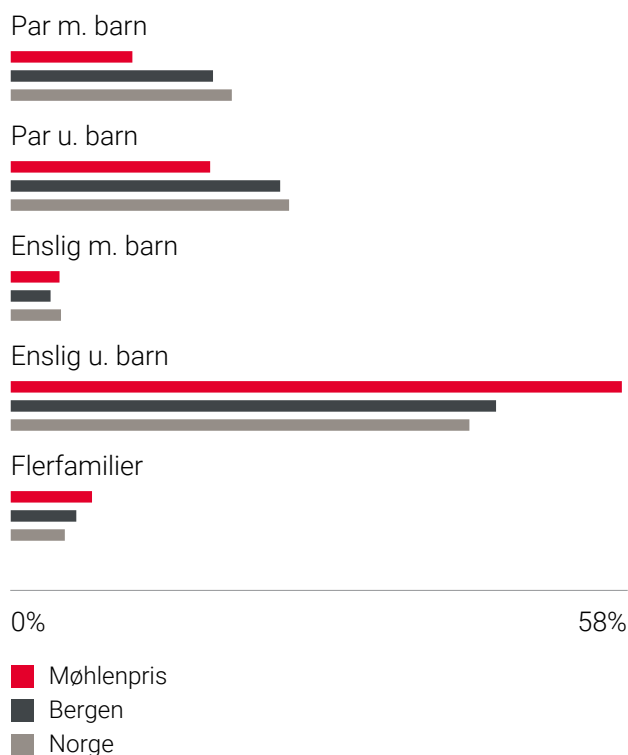
Varer/Tjenester

-  Xhibition 14 min 
-  Apotek 1 Nygårdsgaten 9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

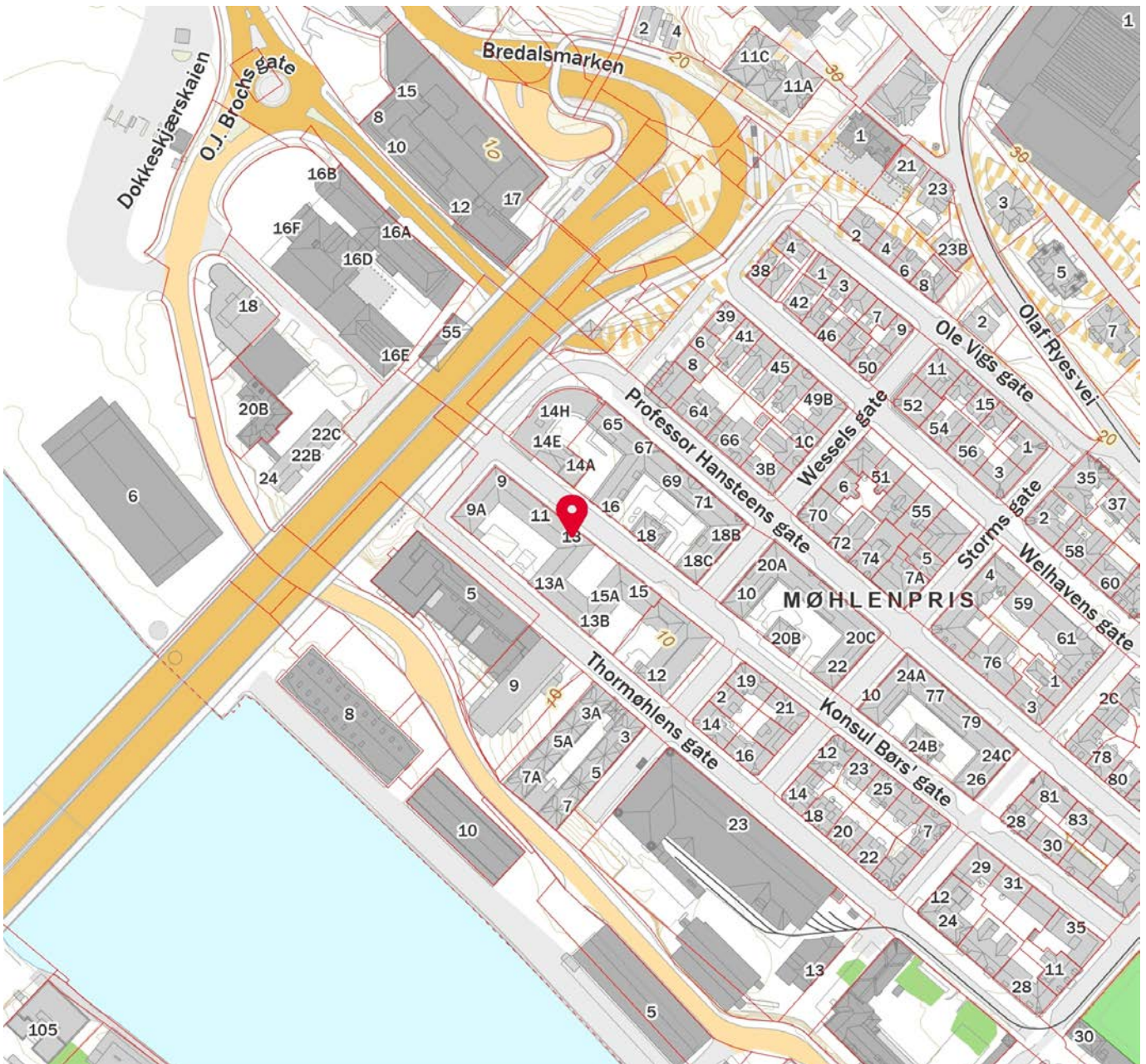
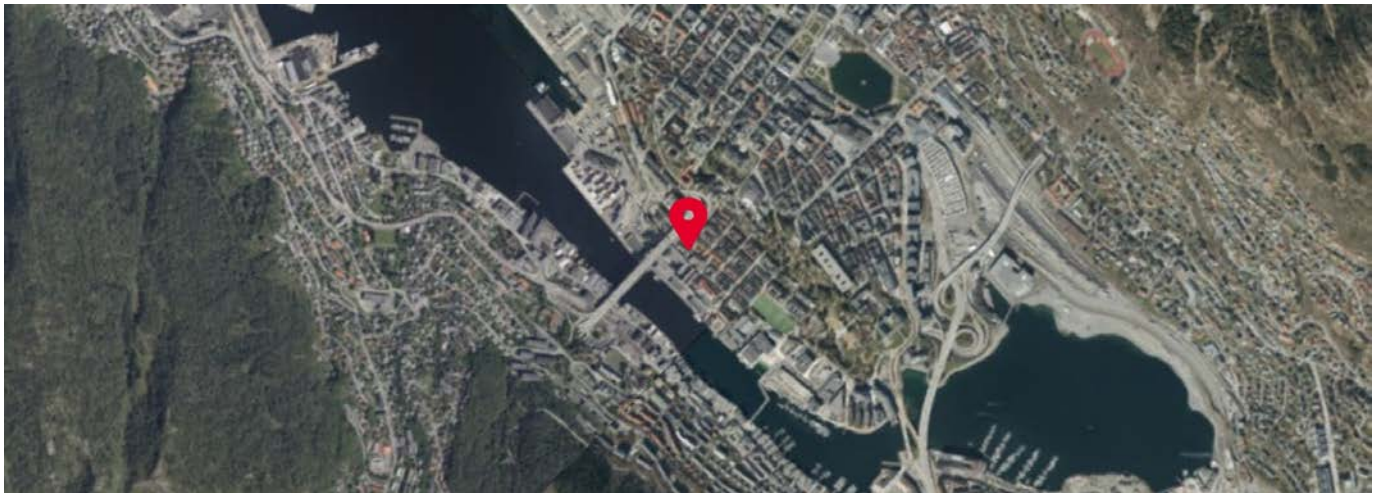


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Konsul Børs' gate 13
5006 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ola M. Øverland

Telefon: 958 43 641
E-post: ola.overland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre