

NORDIC

Konsul Børs' gate 15

Konsul Børs' gate 15

NORDIC

Innhold

6	Velkommen
11	Faktaopplysninger
12	Våre meglere
14	Plantegning
38	Nyttig informasjon
50	Vedlegg
164	Løsøre og tilbehør
165	Boligkjøperpakken





Velkommen til Konsul Børs' gate 15

Leiligheten

Stilren og moderne 3-roms leilighet
Integrerte hvitevarer og gode kvaliteter
Nytt elektrisk anlegg og nye rør av typen rør-i-rør (2022)
Varmekabler på bad
Opplegg for vaskemaskin

Området

Nærhet til de fleste studieinstitusjoner
Dagligvare og kollektivtilbud i umiddelbar nærhet
Nygårdsparken og badestrand like i nærheten
Flotte turmuligheter og treningsfasiliteter innen kort avstand

→ Nyoppusset i 2022

→ 2 eksterne boder på hhv.
ca. 4 og 11,6 kvm

→ Ekstremt sentrumsnært

→ 2 soverom av meget god
størrelse.



Lisa Blankenburgh Nilsen

Eiendomsmeglerfullmektig

948 53 370 | lisa@nordicbolig.no







Venstre side

Nordic Bolig - Lekkert, helfisett baderom pusset opp i 2022. Varmekabler i gulv og downlights i tak.

Topp

Nordic Bolig - Vannrør av typen rør-i-rør og mekanisk avtrekksvifte.

Venstre

Nordic Bolig - Bad er innredet med vegghengt servantinnredning med skuffer, ovenpåliggende servant, speilskap med overlys, dusjhjørne med dører, vegghengt dusjarmatur og vegghengt toalett.



Nordic Bolig - Fra entréen har man adgang til alle rom i leiligheten.

Faktaopplysninger

PRISANTYDNING

3 500 000,-

BYGGEÅR

1923

TOTALPRIS

kr 3 984 175,-

BOLIGTYPE

Aksjeleilighet

P-ROM

63 m2

EIERFORM

Aksje

BRA

63 m2

ETASJE

3

SOVEROM

2

FELLESKOSTNADER

6 884,-/mnd*

* Felleskostandene dekker Tv/internett, kommunale avgifter og eiendomsskatt, avsetning til generell vedlikehold, drift, forretningsfører, renhold og strøm i fellesarealer, renter og avdrag på lån.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av aksjelaget kan medføre økning i felleskostnadene. Forretningsfører opplyser at det foreligger noen konkrete planer om

Våre meglere



Lisa Blankenburgh Nilsen

Eiendomsmeglerfullmektig

948 53 370

lisa@nordicbolig.no

BUDGIVNING

Bud kan trygt og enkelt legges inn elektronisk med bank-ID via nettannonsen (finn.no eller digital salgsoppgave) ved å trykke på «Gi bud»-knappen.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Bud kan derfor ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis og minimum kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Om du vil øke budet ditt gjør du det helst også ved å trykke på «Gi bud» knappen i nettannonsen. Er du forhindret fra dette kan budøkning formidles til megler på e-post eller SMS. Når du har lagt inn bud vil megler bekrefte at budet er mottatt. Kontakt megler dersom du mot formodning ikke mottar slik bekreftelse innen kort tid etter at bud er inngitt. Megleren holder deg også oppdatert om andre bud som kommer inn.

TIPS

Ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til budgivning.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

Plantegning



FOTO: TERJE ARNTSEN

TEGNINGEN ER MENT SOM ILLUSTRASJON AV
PLANLØSNINGEN, AVVIK KAN FOREKOMME.

BARK
FOTO

PLANTEGNING 1

Nordic Bolig - Planskisse.



PLANTEGNING 2

Nordic Bolig - Like ved ligger også Nygårdsparken.



Nordic Bolig - Lekkert kjøkken med glatte fronter fra 2022.





Nordic Bolig - Integrerte hvitevarer, herunder stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Her er og opplegg for vaskemaskin.







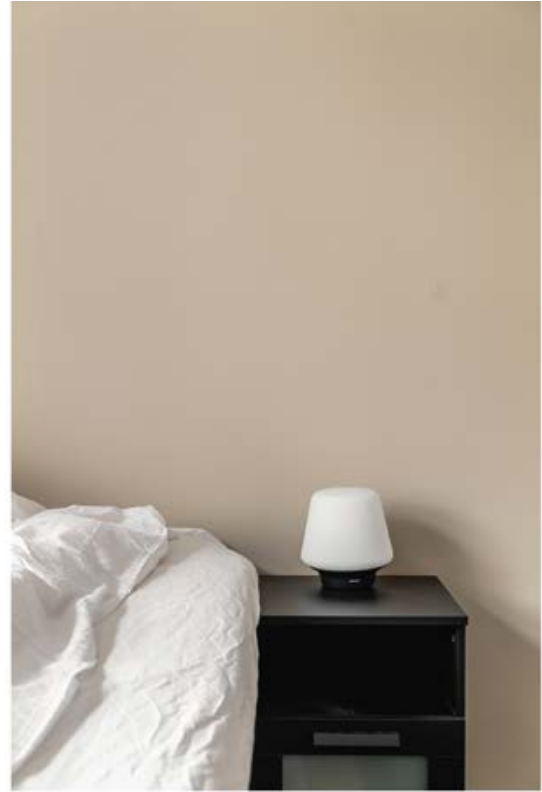
Venstre side
Nordic Bolig - Ventilator er gjemt i overskap.
Stikkontakter er montert over kjøkkenbenk.

Topp
Nordic Bolig

Venstre
Nordic Bolig - Leiligheten har 2 soverom hvor
begge er av meget god størrelse.







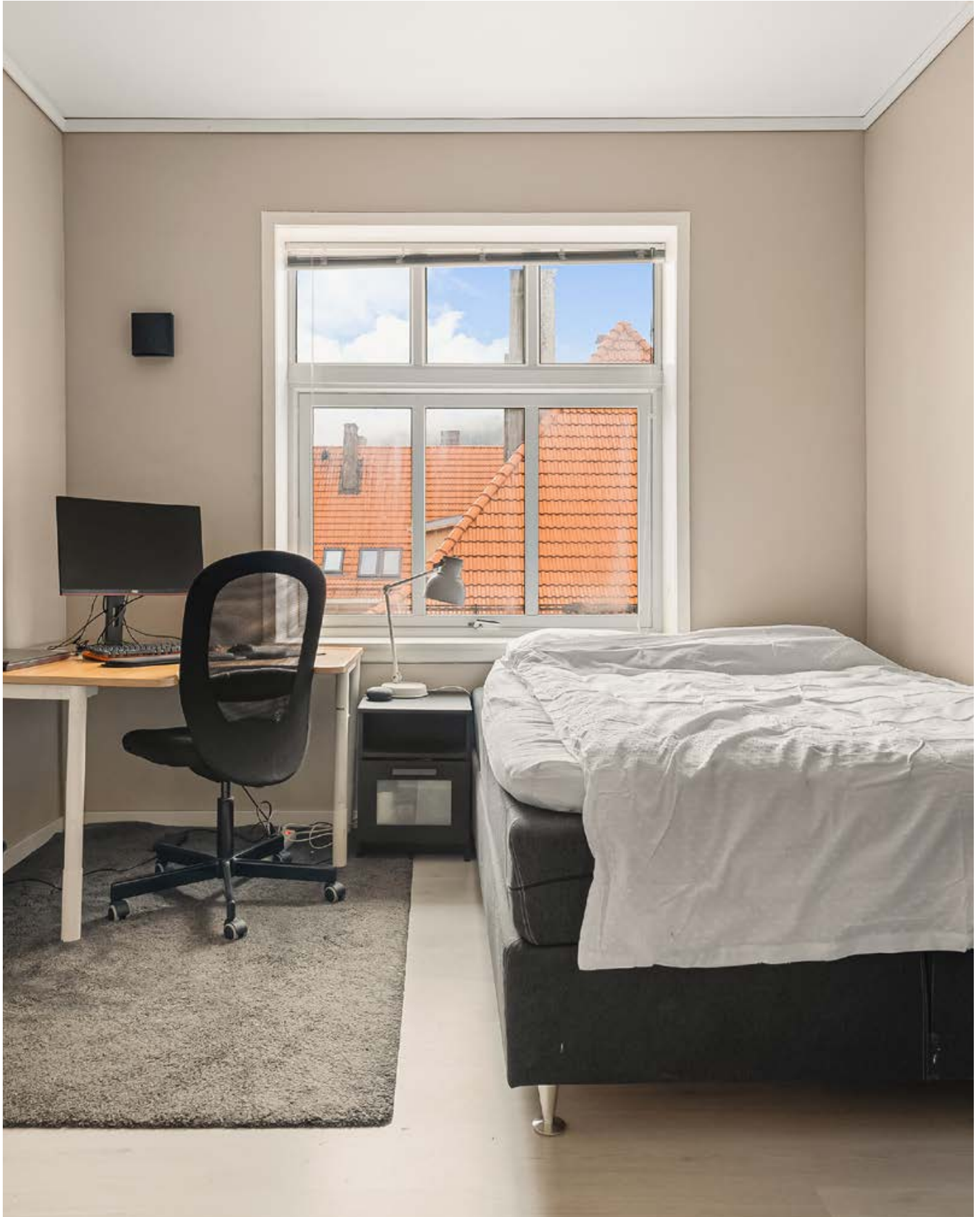
Øverst

Nordic Bolig - Varmtvannstank er plassert på soverom 1, ved siden av bad. 200L og ny i 2022. Automatisk vannstopper med fuktsensor er montert og tanken er kledd inn.

Nederst

Nordic Bolig - Soverom 2 har også meget god plass til stor seng, garderobe, nattbord og ellers ønsket møblering.

Nordic Bolig - Alle overflater ble pusset opp i 2022 og vegg- og himlingsflater er malte flater, gulvflater er belagt med laminat og fliser.







Nordic Bolig - Lysene i leiligheten har Philips Hue lyspærer som kan styres fra mobilen.





Øverst

Nordic Bolig - Ved oppussing av leiligheten ble det også satt inn nytt elektrisk anlegg og rørlegger la inn nye rør. Det finnes dokumentasjon på arbeider som er utført.

Nederst

Nordic Bolig - Selv om leiligheten har en meget sentral beliggenhet, er den likevel godt skjermet fra støy.





Venstre side
Nordic Bolig - Fasade.

Over
Nordic Bolig - Parkering i gate etter gjeldende
bestemmelser.

Nordic Bolig - Nærområdet ved Welhavens gate.





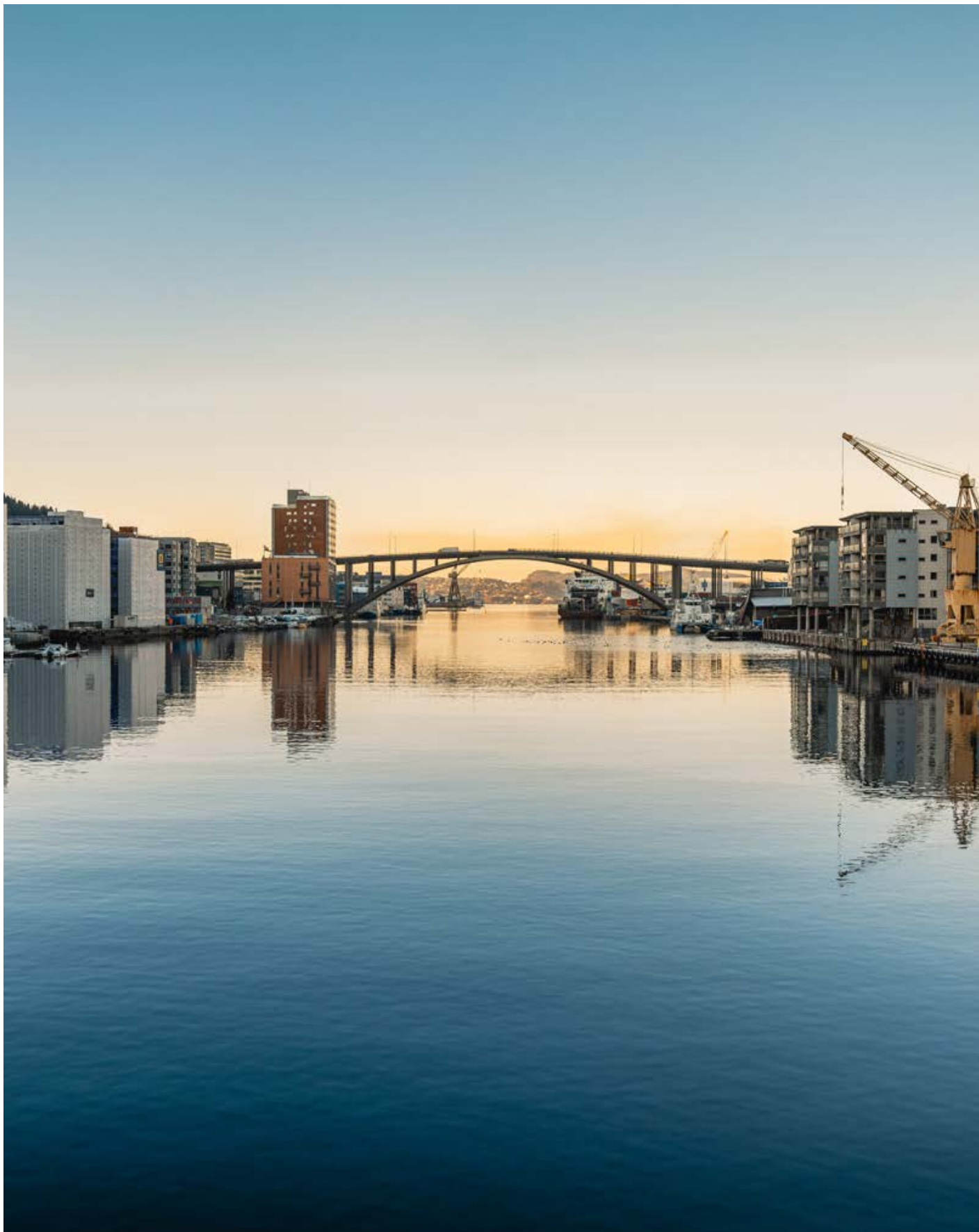
Øverst

Nordic Bolig - Innen kort gangavstand befinner du deg ved Handelshøyskolen BI og den flotte bystranden!

Nederst

Nordic Bolig - Bunnpris i Welhavens gate ligger kun 2 min gange fra boligen. Denne er også søndagsåpen.

Nordic Bolig - Damsgård.





Øverst

Nordic Bolig - Nærområde. Café Nobel Bopel på Møhlenpris.

Nederst

Nordic Bolig - Kort gangavstand til høyden og UiB.

Nordic Bolig - Like ved ligger også Nygårdsparken.





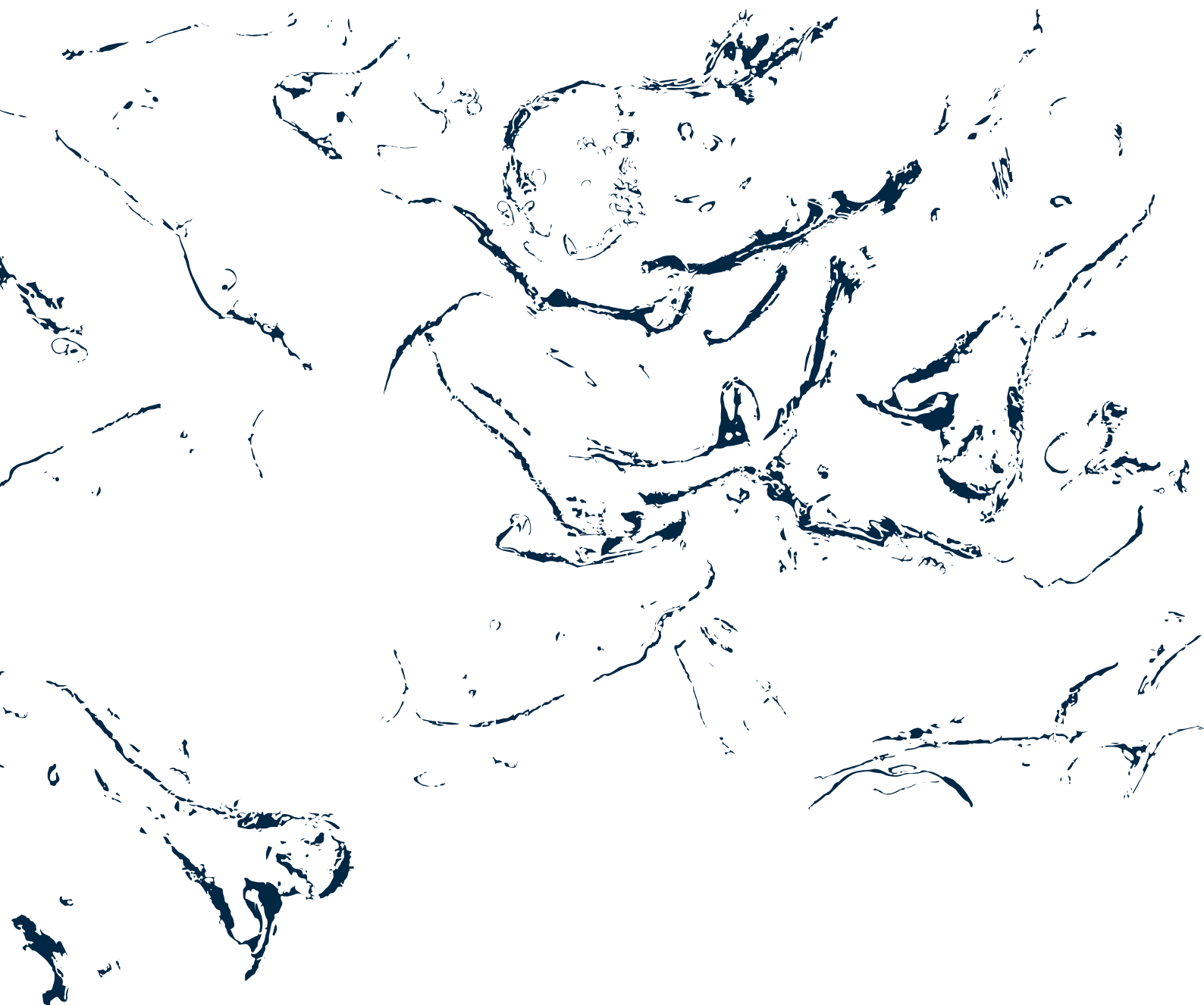
Øverst

Nordic Bolig - Områdebildet. Fra Konsul Børs gate har du gangavstand til nærmest alt du måtte trenge!

Nederst

Nordic Bolig - Nærområdet.

Nyttig informasjon



Eiendommen

Adresse

Konsul Børs' gate 155006BERGEN

Eiendomsbetegnelse

Gårdsnummer 164, bruksnummer 313 i Bergen kommune.

Eierform

Aksje

Areal

P-rom: 63 kvm

BRA: 63 kvm

Innhold

Areal og fordeling pr etasje:

3.etg: 63 kvm BRA / 63 kvm P-rom

Leiligheten går over 1 plan og følgende rom er inkludert i P-rom:

3.etg: Stue, kjøkken, 2 soverom, bad og entré.

I tillegg medfølger 2 stk. eksterne boder på ca. 4 kvm (gulvareal, loft med skråtak) og ca. 11,6 kvm i kjeller (areal er hentet fra huseier).

Byggeår

1923

Moderniseringer og påkostninger

Hele leiligheten ble pusset opp i 2022. Nye overflater, kjøkkeninnredning, bad, elektrisk anlegg og rør. Dokumentasjon på arbeider foreligger.

Modernisert/Påkostet år
2022

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2285.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt. Tomten er felles for aksjelaget. Tomten består hovedsaklig av bygningsmassen samt 3 bakgårder.

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Anticimex.

Grunn og fundamenter:

Grunnmur av betong med sparestein.

Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn.

Yttervegger:

Bærende konstruksjoner og yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss.

Takkonstruksjoner:

Saltak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget).

Yttertak er tekket med takstein.

Gulvsystemer:

Etasjeskillere av trekonstruksjoner.

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

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende har fått tilstandsgrad 2:

Bad:

- Ventilasjon: Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak må påregnes.
- Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det: Sluket er isolert inne i dusjsonen. Vannsøl eller lekkasjevann som skulle forekomme utenfor denne sonen har ingen/ redusert mulighet til å nå sluket.
- Overflater vegger: Det er skjært ut firkant i flis i dusjsone og montert inn flis. Ukjent årsak og utførelse. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kjøkken:

- Ventilasjon: Kullfilter, ikke eget utkast. Ventilasjon er kun funksjonstestet. Avtrekkseffekten i en brukssituasjon er derfor ukjent.
- Vannrør: Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader.

Øvrige rom:

- Overflater gulv: Stedvis sprekker/riss i flisfuger er observert. Årsak er ukjent.

Etasjeskiller:

- Skjevhetmåling: Det er registrert skjevheter i stue og i soverom. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 10 mm i stue og 18 mm i soverom.

Elektrisk anlegg:

- Forenklet vurdering av det elektriske anlegget: Huseier var ikke tilgjengelig for å besvare spørsmål som gjelder for det elektriske anlegget. Forholdet medfører at avhendingslovens minstekrav til undersøkelser ikke har blitt gjennomført og kan medføre at mulige relevante opplysninger vedrørende bruk, funksjon og tilstand ikke er blitt gjort oppmerksom på.

Dører og vinduer:

-Vinduer: Enkelte vinduer bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden usikker.

-Dører: Entrédørens branntekniske egenskaper kan ikke verifiseres. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Følgende har fått tilstandsgrad 3:

Ingen forhold har fått tildelt tilstandsgrad 3.

For utfyllende informasjon om boligens tilstand se tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven.

Adgang til utleie

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.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner samt varmekabler i gulv på bad.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Energimerking er utført av selger og er estimert fra www.energimerking.no. Avvik kan forekomme.

TV/Internett/Bredbånd

Telenor er leverandør av TV/internett.

Diverse

Hvitevarer som ikke er integrert, medfølger ikke i handelen.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verik eller brann/feiervesen på eiendommen.

Arealopplysninger om P-rom/S-rom/BRA/BTA m.v. er hentet fra vedlagt tilstandsrapport. Det gjøres oppmerksom på at klassifiseringen av arealer er gjort i samsvar med NS3940 med rominndeling fra tilstandsrapport, dagens faktiske bruk av rom er derfor lagt til grunn uavhengig av om bruken er godkjent av bygningsmyndighetene.

Faste løpende kostnader:

For aktuell bolig vil dette blant annet være strøm etter forbruk, felleskostnader, innboforsikring etc.

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.

Radonmåling

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Området

Beliggenhet

Konsul Børs' gate 15 ligger attraktivt til på Møhlenpris med sentrumsnær beliggenhet samtidig som det tilbaketrukket fra byens støy og kaos.

På Møhlenpris har du gangavstand til alt du måtte trenge i Bergen sentrum og Danmarks plass samt gangavstand til flere studieinstitusjoner, gode kollektivtilbud, flere

spiseplasser og dagligvarebutikker. Det finnes flere trenings- og turmuligheter med god tilgang til flere av byfjellene innen kort avstand samt flere treningssentre.

En kort spasertur til Handelshøyskolen BI og over broen på andre siden av fjorden finner man Damsgårdssundet som de siste årene har hatt en enorm utvikling. Her er kommet flere boligbygg samt en koselig gate med flere spiseplasser som fort har blitt et populært samlingssted utenfor sentrumskjernen. Området rundt leiligheten byr på koselige gater mellom flotte bygårder og det er kort vei til cafeér, badeplass og Nygårdsparken. Området oppleves som trygt og passer ypperlig for studenter og etablerere.

Offentlig transport i nærheten:

- Møhlenpris (35 ulike linjer) - 4 min å gå
- Olav Kyrres gate / Festplassen (buss og bybane) - 11 min å gå
- Florida bybanestopp - 11 min å gå

Dagligvare i nærheten:

- Bunnpris Welhavensgate (PostNord, Søndagsåpent) - 2 min å gå
- Joker Splide (Søndagsåpent) - 3 min å gå

Studieinstitusjoner i nærheten:

- Handelshøyskolen BI - 6 min å gå
- UiB - 7 min å gå
- HVL - 19 min (gå pluss bybane)

Parkering

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Økonomi

Prisantydning
3 500 000,-

Fellesgjeld
Kr 464 000

Fellesgjeld pr. dato
01.05.2023

Omkostninger

Kr 20 175

3 500 000,- (Prisantydning)
464 000,- (Andel av fellesgjeld)

3 964 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 475,- (Eierskifte-/Transportgebyr (Kjøper))
3 850,- (Pantenoteringsgebyr)
6 850,- (Boligkjøperforsikring (Valgfritt))

20 175,- (Omkostninger totalt)

3 984 175,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Totalpris inkl omk
kr 3 984 175,-

Formuesverdi primær
Kr 1 008 145

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 3 830 952

Formuesverdi sekundær år
2022

Info formuesverdi

For at boligen skal anses som primærbolig forutsettes det at eier har sin folkeregisteradresse her. Andre boligeiendommer vil skattemessig bli behandlet som sekundærboliger, med unntak for eiendom som er regulert som fritidsbolig, og brukes som dette av eier. Info om formuesverdi er regnet ut via skatteetatens formuesverdikalkulator for 2022. Formuesverdien justeres normalt årlig. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon om fastsettelse av formuesverdien.

Andel fellesformue

Kr 59 493

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 884

Felleskostnader inkluderer

Tv/internett, kommunale avgifter og eiendomsskatt, avsetning til generell vedlikehold, drift, forretningsfører, renhold og strøm i fellesarealer, renter og avdrag på lån.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av aksjelaget kan medføre økning i felleskostnadene. Forretningsfører opplyser at det foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenr: HABA01-95227233614.

Type: A

Restsaldo: 8 557 011,-

Restløpetid: 16 år 4 mnd

Term pr. år: 12

Type rente: Flyt

Rente (04.05.2023): 4,45%

Lånenr: HANBAN-95227236672

Type: A

Restsaldo: 30 000 000,-

Restløpetid: 31 år 2 mnd

Term pr. år: 12

Avdr. frihet til og med: 12.07.2024

Type rente: Flyt

Rente (04.05.2023): 4,45%

Sikringsordning fellesgjeld

Aksjelaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Kommentar fellesgjeld

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av aksjeselskapet kan medføre økning i fellesgjeld. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av fellesutgiftene.

Forretningsfører opplyser at det foreligger følgende planer som kommer til å medføre økning i fellesgjeld.

Det er vedtatt å skifte tak og vinduer, samt å male fasader i begge byggene. Det er en låneramme på kr 60 000 000,- i forbindelse med vedlikeholdsarbeidet, totalt ca. kr 70 000 000,-.

Fellesgjelden for aktuell leilighet er estimert til maksimalt kr. 825 000,- etter endt rehabilitering dersom selskapet holder seg innenfor den satte rammen til prosjektet. Det er ikke noe som tyder på at de går utover rammen. Det er ikke estimert p.t. hva felleskostnader til være etter endt rehabilitering.

Regnskap/budsjett

Regnskapet for 2022 ble oppgjort med et negativt resultat på kr. 18 399 457,-.

Aksjelaget har per 31.12.2022 disponible midler på kr. 4 843 569,-.

Det negative resultatet skyldes: Drift og vedlikehold.

Kopi av budsjett og siste årsregnskap følger vedlagt i salgsoppgaven.

Om boligaksjeselskapet

Navn

Bergen Sporveisfunksjonærers Bygge-

Organisasjonsnummer

929963768

Om aksjeselskapet

Laget består av 110 leiligheter fordelt på flere lavblokker. Det disponeres tre store bakgårder som kan benyttes av beboere til sosiale lag, bilvask eller parkering av sykler og motorsykler/moped (må trilles inn fra gaten). Det er aksjeselskapet som eier eiendommen, mens aksjonærene eier aksjer i selskapet. Aksje i selskapet gir aksjonær boret til en nærmere bestemt bolig. Aksjonærene har ikke personlig ansvar for boligaksjeselskapets gjeld, men aksjeselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjonærene gjennom månedlige fellesutgifter (husleie).

Bergen Sporveisfunksjonærers Boligselskap har hatt en tvist med Bergen Sporveisfunksjonærers

Forening angående vedtektene til selskapet og foreningen har ønsket at selskapet skulle bli oppløst. Dette ble til slutt tatt til retten, der selskapet ble frifrunnet for vedtektsrevisjon og oppløsning. Selskapet ble likevel dømt til å betale kr. 17 000 000,- for å innløse Foreningens aksjer i selskapet. Denne delen er blitt anket av Boligselskapet til Lagmannsretten 16.januar 2023 og saken skal opp ila 2023. Det er p.t. ikke kjent hvordan finansiering av kr. 17 000 000,- vil skje dersom dommen står.

Boligselskapet har forelagt Foreningen en løsning der Foreningen selv kan selge aksjene sine og Selskapet vil gjøre en boret disponibel for hvert av salgene, Det krever at Foreningen går med på en slik løsning, og det er heller ikke sikkert at denne løsningen vil få inn kr. 17 000 000,-. En slik løsning må også godkjennes av Generalforsamlingen.

Forretningsfører

OBOS

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse

Ny eier skal godkjennes av styret før overtagelse. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv bærer risikoen for å bli godkjent av styret og at boligen ikke kan tas i bruk før godkjennelse foreligger. Godkjenning kan kun nektes på saklig grunnlag.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

63421324

Offentlige forhold

Tinglyste bestemmelser og rettigheter

Aksjelaget har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i aksjen for opptil 2 x folketrygdens grunnbeløp (2G). Pantet dekker selskapets krav på felleskostnader og andre krav selskapet kan

knytte til aksjonæren. På grunnboksbladet til aksjelagets eiendom er det notert pant for aksjelagets fellesgjeld og aksjonærenes aksjeinnskudd. Grunnboksbladet er tilgjengelig for gjennomlesning på meglers kontor.

Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være aksjonærer i aksjelaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én aksje.

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 FRADELTA DIV.
EIENDOMMER I TIDSROMMET
1923 - 1924

01.01.2020 - Dokumentnr: 1362793 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:164 Bnr:313

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen, men bygningstegninger stemplet av kommunen viser at byggesøknad er blitt godkjent. Kjøper overtar risiko og ansvar for dette.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er i henhold til gjeldende kommuneplan avsatt til "Byfortettingssone" ifølge Bergen kommune.

Kommuneplan: PlanID: 65270000. Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2018. Ikrafttrådte: 19.06.2019. Dekningsgrad: 100%.

Arealformål i kommuneplanen:
PlanID: 65270000. Arealformål: 1130 - Sentrumsformål. Beskrivelse: Byfortettingssone. Dekningsgrad: 100%.

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:
PlanID: 65270000. Hensynssonetype: KpAngittHensynSone. Beskrivelse: Møhlenpris. Dekningsgrad: 100%.
PlanID: 65270000. Hensynssonetype: KpAngittHensynSone. Beskrivelse: Historisk Museum. Dekningsgrad: 100%.

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:
PlanID: 65270000. Hensynssonetype: KpFareSone. Beskrivelse: Luftkvalitet - rød sone. Dekningsgrad: 100%.

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:
PlanID: 65270000. Hensynssonetype: KpStøySone. Beskrivelse: Vei støy - gul sone. Dekningsgrad: <0,1%(0,7m2).

Bestemmelsesområder i kommuneplanen:
PlanID: 65270000. Bestemmelseshjemmel: 5 - Byggegrense, utb. volum, funksjonskrav. Dekningsgrad: 100%.

Kommunedelplaner:
PlanID: 15780000. Plannavn: Bergenhus. KPD Sentrum. Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttrådte: 10.12.2001. Dekningsgrad: 100%.

Arealformål i kommunedelplanen:
PlanID: 15780000. Arealformål: 110 - Boligområder. Dekningsgrad: 99,9%.

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 70920000. Plannavn: Bergenhus. Gnr 164 Bnr 235 Mfl., Falocogaarden, O.J. Brochs gate. Saksnr: 202220635.

PlanID: 70130000. Plannavn: Bergenhus. Gnr 164 Bnr 360, Frieleneskaiaen Pumpehus. Saksnr: 202220619.

PlanID: 70120000. Plannavn: Laksevåg/ Bergenhus/Årstad. Gnr 157 Bnr 201 Mfl., Områderegeringsplan for Indre Laksevåg. Saksnr: 202220623.

PlanID: 64090000. Plannavn: Kommunedelplan for kollektivsystemet fra Bergen sentrum til Bergen vest. Saksnr: 202220469.

PlanID: 17330000. Plannavn: Årstad. KDP Puddefjorden-Damsgårdsundet. Saksnr: 200212016.

PlanID: 15290000. Plannavn: Bergenhus. Gnr 164 og 165, Dokken-Nøstebukten. Saksnr: 199615958.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 164/334. Bygningsnr: 300617785.

Bygningstype: Boligbrakker. Status:

Igangsettingstillatelse. Dato: 20.04.2017. Saksnr: 201712789.

Andre opplysninger:

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi

gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Øvrige kjøpsforhold

Betalingsbetingelser

Fullt oppgjør (kjøpesum og omkostninger) skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtakelsesdato.

Overtakelse

Overtakelse etter avtale. Vennligst spesifiser ønsket overtagelse ved budgivning.

Mellom budaksept og tidspunkt for overtagelse vil det ikke være anledning til å besiktige boligen. Vi anbefaler derfor at interessenter tar nødvendige mål etc. på visning.

Budgivning

Bud kan trygt og enkelt legges inn elektronisk med bank-ID via nettannonsen (finn.no eller digital salgsoppgave) ved å trykke på "Gi bud" knappen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Bud kan derfor ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis og minimum kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Om du vil øke budet ditt gjør du det helst også ved å trykke på "Gi bud" knappen i nettannonsen. Er du forhindret fra dette kan budøkning formidles til megler via e-post eller SMS.

Når du har lagt inn bud vil megler bekrefte at budet er mottatt. Kontakt megler dersom du mot formodning ikke mottar slik bekreftelse innen kort tid etter at bud er inngitt. Megleren holder deg også oppdatert om andre bud som kommer inn.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

Ikke nøl med å ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til budgivning.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 10.000.000,-. I forbindelse med tegning av boligselgerforsikring har selger utarbeidet et egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med innholdet i dette før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Megler anbefaler kjøper å tegne boligkjøperforsikring ved kjøp av denne boligen. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet. Ta kontakt med megler eller gå inn på www.buysure.no for ytterlig informasjon.

Lovpålagte tiltak mot hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak overfor kunder, herunder fullmektiger. Dette innebærer bl.a. å bekrefte kunders og reelle rettighetshavers identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon eller på annen godkjent måte, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak

ikke kan gjennomføres, kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Hvis kjøper ikke bidrar til gjennomføring av kundekontrollen og dette fører til at transaksjonen blir forsinket eller ikke kan gjennomføres, vil dette ansees som mislighold av avtalen og gi selger rettigheter etter avhendingslova kapittel 5. I tilfeller der selger ikke bidrar til gjennomføring av løpende kundekontroll underveis i oppdraget, er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen og gi kjøper rettigheter etter avhendingslovens kapittel 4. Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller eiendomsmeglingsforetaket kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Megler har plikt til å melde fra til Økokrim om eiendomshandler som fremstår som mistenkelige. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Meglernes vederlag
Meglernes vederlag er avtalt til: 1% av salgssum
Markedsføring: kr. 15 900,-
Tilrettelegging: kr. 12 900,-
Oppgjør: kr. 5 900,-
Øvrige kostnader: kr. 17 253,-

Dersom handelen ikke kommer i stand er følgende avtalt: Intet salg, ingen kostnad.

Oppdragsnummer
04002623

Salgsoppgavedato
16.05.2023

Megler

Ansvarlig megler
Stian Bruaas
Partner | Eiendomsmegler MNEF
stian@nordicbolig.no
Tlf: 981 51 190

Saksbehandler
Lisa Blankenburgh Nilsen
Eiendomsmeglerfullmektig
lisa@nordicbolig.no
Tlf: 948 53 370

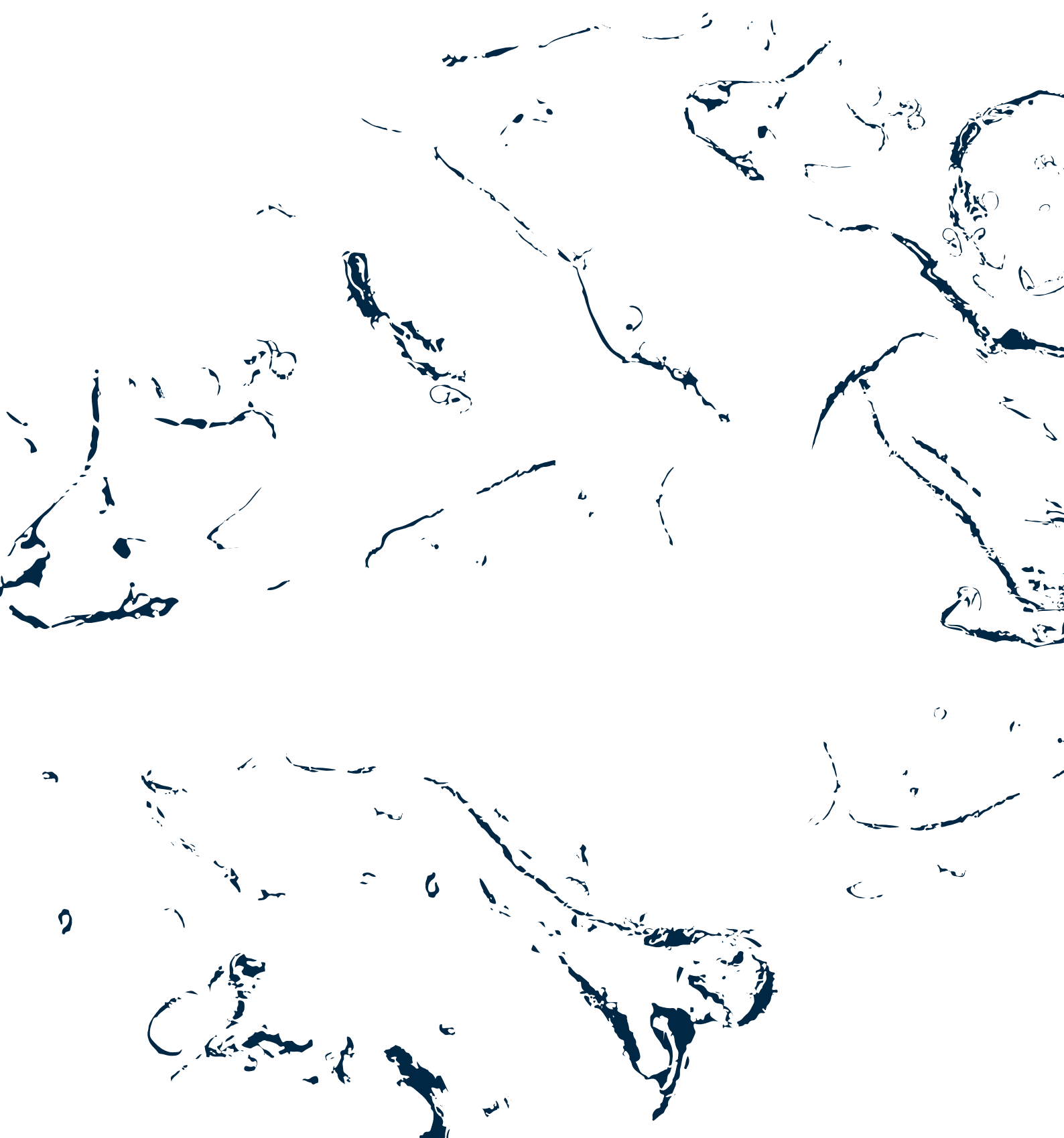
Meglerforetak
Nordic Bolig Bergen, Møllendalsveien 68 A

Tlf: 932 92 462

Takstmann
Anticimex AS

Type takst
Tilstandsrapport

Selger
Vincent Ojiaku



Vedlegg



Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Konsul Børs gate 15
5006 BERGEN
Gnr./Bnr.: 164/313
Aksjenr. : 201-210
Bergen kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 63 m² (P-rom: 63 m²/S-rom: 0 m²)

Befaring

Befaringsdato: 03.05.2023

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41 41 41 28

E-post: boligrapport.bergen@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781


Signatur inspektør: Atle Kallestad

Mobil: 41372423

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkere som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)



Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)



Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)



Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)



Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt



TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon



Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	03.05.2023
Referansenummer	15030342
Meglerforetakets oppdragsnummer	04-0026/23
Hjemmelshaver/selger	Vincent Ojiaku
Bygningssakkyndig inspektør	Atle Kallestad
Tilstede på befaringen	Leietaker
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	10°C
Rapportdato	10.05.2023 15.18

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Aksjeleilighet
Gate/vei adresse	Konsul Børs gate 15
Postnummer/sted	5006 BERGEN
Kommune	4601 - Bergen
Gnr./Bnr.:	164/313
Aksjenr.	201-210
Borettslag / Sameie	Bergen Sporveisfunksjonærers Bygge-
Tomt	Eiet tomt: 2285 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1923		

Byggemåte

Aksjeleilighet tilhørende Bergen Sporveisfunksjonærers Bygge beliggende på Møhlenpris, Bergen kommune. Felles trappeoppgang med callinganlegg.

Boligbygg oppført i 1923. Grunnmur av betong med sparestein. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Bærende konstruksjoner og yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Yttertak er utvendig tekket med takstein. Entrédør med glassfelter. Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass. Elektrisk oppvarming. Naturlig ventilasjon.

Leilighet beliggende i byggets 3. etasje.
Adkomst til leiligheten via felles trappegang. Oppgangen har callinganlegg.
Leiligheten består av: Stue, kjøkken, 2 soverom, entré og bad.

Leiligheten disponerer 1 bod på loft med skråtak (gulvflate er målt til ca 4 m²) og en bod i kjeller på ca 11,6 m².

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Bad		Ventilasjon	7	
		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	7	
		Overflater vegger	7	
Kjøkken		Ventilasjon	8	
		Vannrør	8	
Øvrige rom		Overflater gulv	8	
Etasjeskiller - 3.Etasje		Skjevhetmåling	8	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	9	
Dører og vinduer		Vinduer	10	
		Dører	10	

Areal og rombeskrivelse

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Leilighet

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
3.Etasje	63	63	0	Stue, kjøkken, 2 soverom, bad og entré	
SUM	63	63	0		

Kommentarer til areal

Leiligheten disponerer 1 bod på loft med skråtak (gulvflate er målt til ca 4 m²) og en bod i kjeller på 11, 6 m² (boden i kjeller er ikke målt, areal er hentet fra huseier). Bodene ligger utenfor hoveddelen og er derfor utelatt fra arealoppmåling.

Det er takstbransjens retningslinjer for arealmåling som er lagt til grunn, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Bruken av rommet på befaringstidspunktet avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Se mer utfyllende i rapportens premisser om areal.

Diverse rørsjakter (med utforinger) er medregnet i boligens bruksareal, basert på takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Areal

Til arealberegningen er bransjenormen "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling 2014, 2. utgave - gjeldene fra 9. februar 2015" lagt til grunn. Bransjenormen er basert på Norsk standard 3940 utgave 2012 (NS 3940). Det er viktig å merke seg at det er noen forskjeller mellom disse, og de viktigste forskjellene er nevnt nedenfor. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" gjelder takstbransjens bransjenorm.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, skal dette opplyses om i rapporten. Det samme gjelder forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

De viktigste avvikene fra NS 3940:

Areal oppgis i hele kvadratmeter. Måleverdige arealer skal være tilgjengelige via dør, luke, trapp, permanent eller nedfellbar stige. Måleverdige areal skal ha gangbart gulv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter o.l. regnes med i arealet for hver etasje. Større åpninger enn disse regnes ikke med i etasjens areal, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Det presiseres at boder som ligger utenfor hoveddelen skal måles, men ikke medtas i angivelse av bruksarealet.

Primær- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for den bygningssakkyndiges valg.

Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden.

Mangler dette, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Rapport

Bad

Baderom oppgradert i 2022 (i følge huseier).
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Nedsenket himling med downlights.
Vegghengt servantinnredning med skuffer.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speilskap med overlys.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj).
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekksvifte i vegg.
Fordelerskap for rør-i-rør system.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner



TG 2

Ventilasjon

Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak må påregnes.

Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det

Sluket er isolert inne i dusjsonen. Vannsøl eller lekkasjevann som skulle forekomme utenfor denne sonen har ingen/ redusert mulighet til å nå sluket.

Overflater vegger

Det er skjært ut firkant i flis i dusjsone og montert inn flis. Ukjent årsak og utførelse. Ytterligere undersøkelse anbefales.



TGIU

Fukt i tiliggende konstruksjoner

På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen ikke er kjent.

Kjøkken

Innredningen er fra 2022.
Innredning med glatte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.
Frittstående vaskemaskin.
Ventilator i overskap.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med laminat.
Vegg og himlingsflater i malte flater.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner



TG 2

Ventilasjon

Kullfilter, ikke eget utkast. Ventilator er kun funksjonstestet. Avtrekkseffekten i en brukssituasjon er derfor ukjent.

Vannrør

Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat og fliser.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Profilerte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Elektrisk oppvarming.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner



TG 2

Overflater gulv

Stedvise sprekker/riss i flisfuger er observert. Årsak er ukjent.

Etasjeskiller - 3.Etasje

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.
Følgende rom er målt: Stue og soverom.



TG 2

Skjevhetmåling

Det er registrert skjevheter i stue og i soverom. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 10 mm i stue, og 18 mm i soverom.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør med rør-i-rør system.
Vanninntaksrør i plast.
Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap.
Synlige avløpsrør i plast.
Automatisk vannstopper med fuktsensor i soverom.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad.
Varmtvannsbereder på 200L (fra 2022) plassert soverom.
Mekanisk avtrekk på våtrom med avtrekksvifte.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Stakeluke - Avløpsrør.
(Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon

P-ROM

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.
I stue og soverom er takhøyden målt til 2,74 meter, i gang er takhøyden målt til 2,54 meter og på bad er takhøyden målt til 2,50 meter.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.
Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Huseier er ikke tilgjengelig for å besvare spørsmål som gjelder for det elektriske anlegget. Forholdet medfører at avhendingslovens minstekrav til undersøkelser ikke har blitt gjennomført og kan medføre at mulige relevante opplysninger vedrørende bruk, funksjon og tilstand ikke er blitt gjort oppmerksom på.

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.
På grunn av oppføringstidspunktet av boligen er det ikke kjent om brannskillere i boligen vil kunne oppfylle dagens forskriftskrav.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukningsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskillere

Dører og vinduer

Boligen har entrédør med glassfelder.
Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra 1985).



TG 2

Vinduer

Enkelte vinduer bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden usikker.

Dører

Entrédørens branntekniske egenskaper kan ikke verifiseres. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Fremlagt faktura vedrørende bad og kjøkken, datert 13.01.2022.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Fremlagt vedrørende rehabilitering av kjøkken og bad+ div. arbeider. Datert 24.03.2022.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt. Signert og datert 30.04.2023.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Framskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsnivå betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplettede murlflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningssakkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjelheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Beskrivelse - [Sluk bad]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]

Kursnr	Lastbeskrivelse/Utstyr	Sikr. Type	Tver mm
1	Hovedsikring	OV-2x32A	
2	Overspenningsvern	x2	
3	Platetopp	20A	2X4
4	Stue	16A	2X2
5	Soverom	10A	2X1
6	Varmtvannsbereider	13A	2X2
7	Bad og Kjøkken	16A	2X2
8	Oppvaskemaskin	13A	2X2,5
9	Vaskemaskin / Tørketrommel	16A	2X2,5
10	Steikeovn	16A	2X2,5
11			
12			
13			

Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

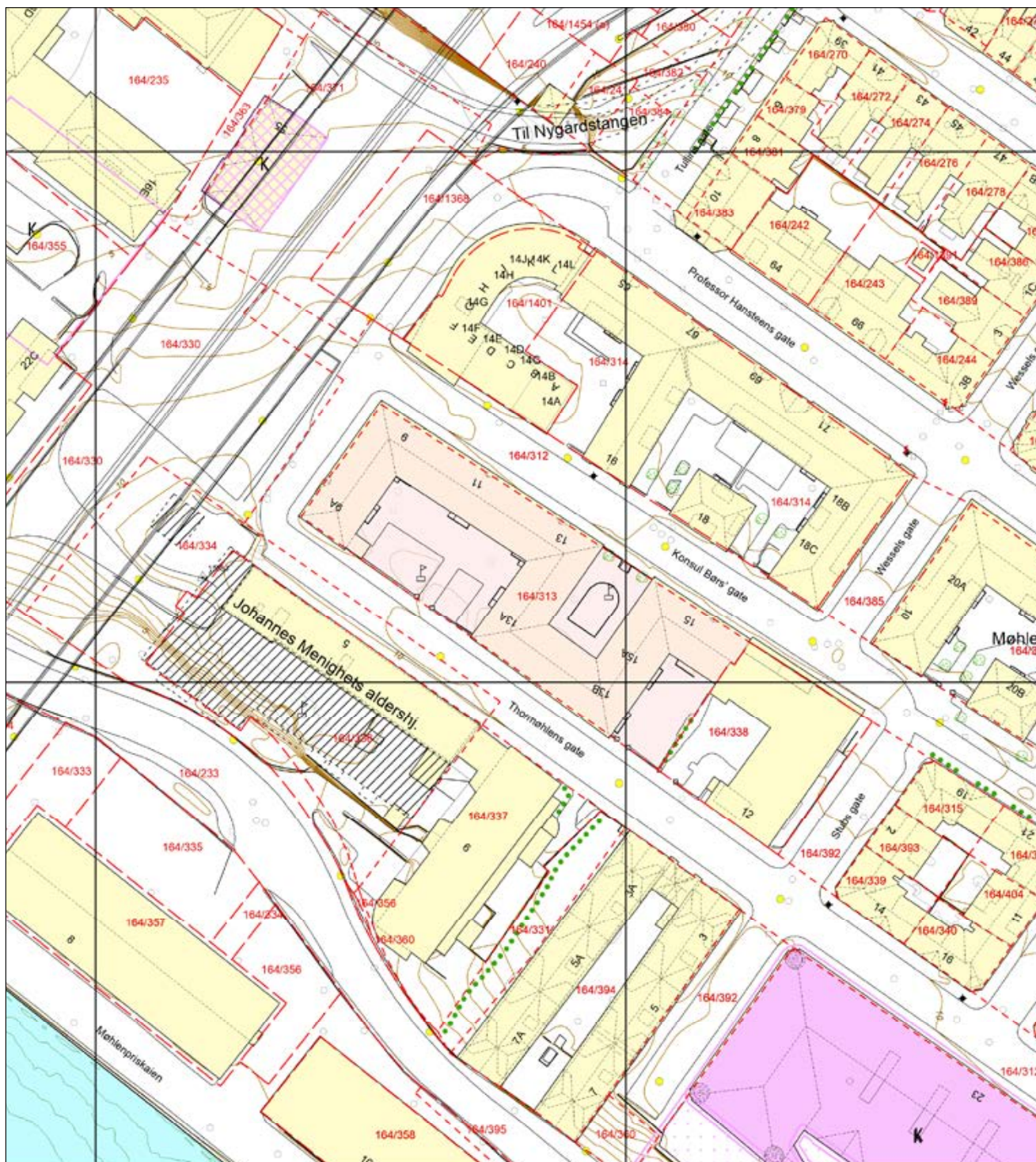
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:1000

Dato: 02.05.2023

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/313/0/0

Adresse: Konsul Børs' gate 15, 5006 BERGEN m.fl.



— Eiendomsgrense - sikker	--- Registrert tiltak anlegg	⊙ Allé	• Mast
- - - Eiendomsgrense - usikker	□ Kulturminne	⋯ Hekk	⚡ Skap
■ Bygning	--- Gangveg og sti	● EL belysningspunkt	— Høydekurve
▨ Registrert tiltak bygg	--- Traktorveg	⚡ EL Nettstasjon	⊙ Fastmerker
■ Fredet bygg	⊙ Innmålt Tre	○ Ledning kum	

Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nordic Bolig Bergen	Oppdragsnr.	04002623
Adresse	Konsul Børs' gate 15		
Postnr.	5006	Sted	BERGEN
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	7 mnd
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Nei ☐ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr	63421324
Selger 1 Fornavn	Vincent	Etternavn	Ojaku

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

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

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

Firmanavn

BYGG OG RENOVERING HUS SPESIALISTEN SLAWOMIR KAZIMIERZ
OWCZARZAK

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Oppusset bad i 2022

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Rørleggermester Helge Fløysand AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Ble satt ny sluk under oppussingen av bad

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

Det foreligger dokumentasjon av arbeidet utført av rørlegger

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

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

Firmanavn

Bergen Air

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Pågående oppussing av boligmasse (Tak, vinduer og fasade)

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

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

Firmanavn

Energiplan

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nytt sikringskap, nye spottlys, varmekabler i bad og nye stikkontakter

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

Samsvarserklæring for det nye elektriske anlegget foreligger

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her:
buysure.no/boligselgerforsikring

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 30/04/2023 15:52:42 (EES-versjon: 2)



PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 164/313
Utlistet 03.05.2023

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.

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/bukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår
260967798	Grunneiendom	0	Ja	2285,3 m ²	Usikker	-	Ja

Dekningsgrad

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
63550000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 336, THORMØHLENS GATE 5	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.09.2015	201318846	< 0,1 % (0,7 m²)
7490004	31	BERGENHUS. VESTRE INNFAKTSÅRE, MØHLENPRISKRYSET	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.06.2002	200101211	< 0,1 % (0,2 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
63550000	2012 - Gate med fortau	< 0,1 % (0,7 m²)
7490004	330 - Gatetun	< 0,1 % (0,2 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Møhlenpris	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	< 0,1 % (0,7 m²)

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 % (1,9 m²)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Type	Plannavn	Saksnr
70920000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 235 MFL., FALOCOGAARDEN, O.J. BROCHS GATE	202220635
70130000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 360, FRIELENESKAIEN PUMPEHUS	202220619
70120000	34	LAKSEVÅG/BERGENHUS/ÅRSTAD. GNR 157 BNR 201 MFL., OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR INDRE LAKSEVÅG	202220623
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	202220469
63090000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 346 MFL., MØHLENPRIS SKOLE	201222881
18740000	21	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	200512751
17330000	21	ÅRSTAD. KDP PUDDEFJORDEN-DAMSGÅRDSUNDET	200212016
15290000	30	BERGENHUS. GNR 164 OG 165, DOKKEN - NØSTEBUKTEN	199615958
8180000	30	BERGENHUS. GNR 164 BNR 373, MØHLENPRIS KVARTAL M	190710209
7490300	30	BERGENHUS. GNR 164 BNR 355, O. J. BROCHS GATE 20	200111514
7490300	30	BERGENHUS. GNR 164 BNR 355, O. J. BROCHS GATE 20	200111514

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
164/334	300617785	-	Boligbrakker	Igangsettingstillatelse	20.04.2017	201713789
164/336	25182510	-	Annen primærhelsebygning	Bygning godkjent for riving/brenning	07.09.2018	201812514

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av BKK's konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

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



BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon 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/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

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.

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.



BERGEN
KOMMUNE



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 03.05.2023

Gnr/Bnr/Fnr: 164/313/0/0

Adresse: Konsul Børs' gate 15

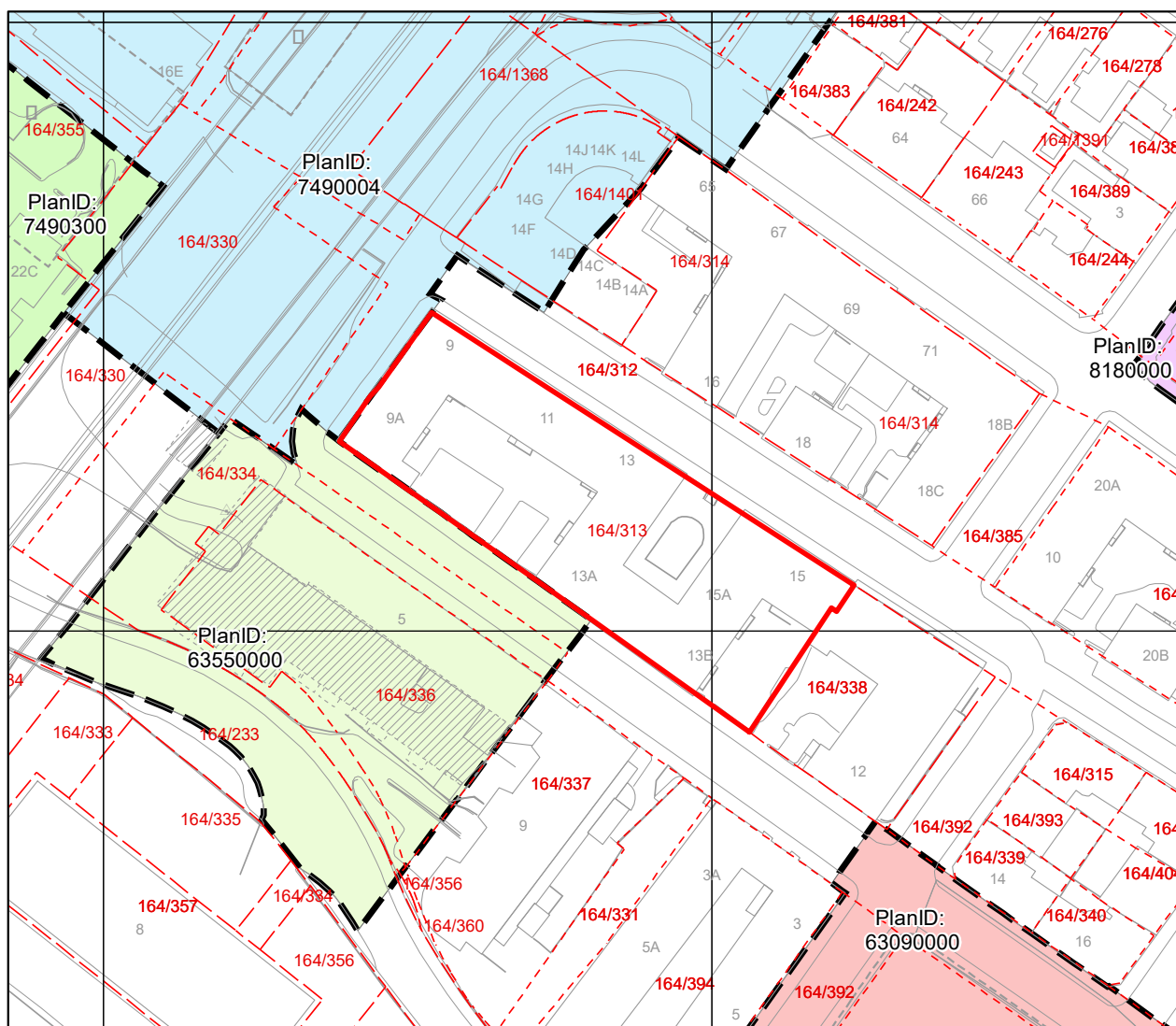


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

63550000, 7490004

 Eiendomsmarkering





BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 03.05.2023

Arealplan-ID: 65270000

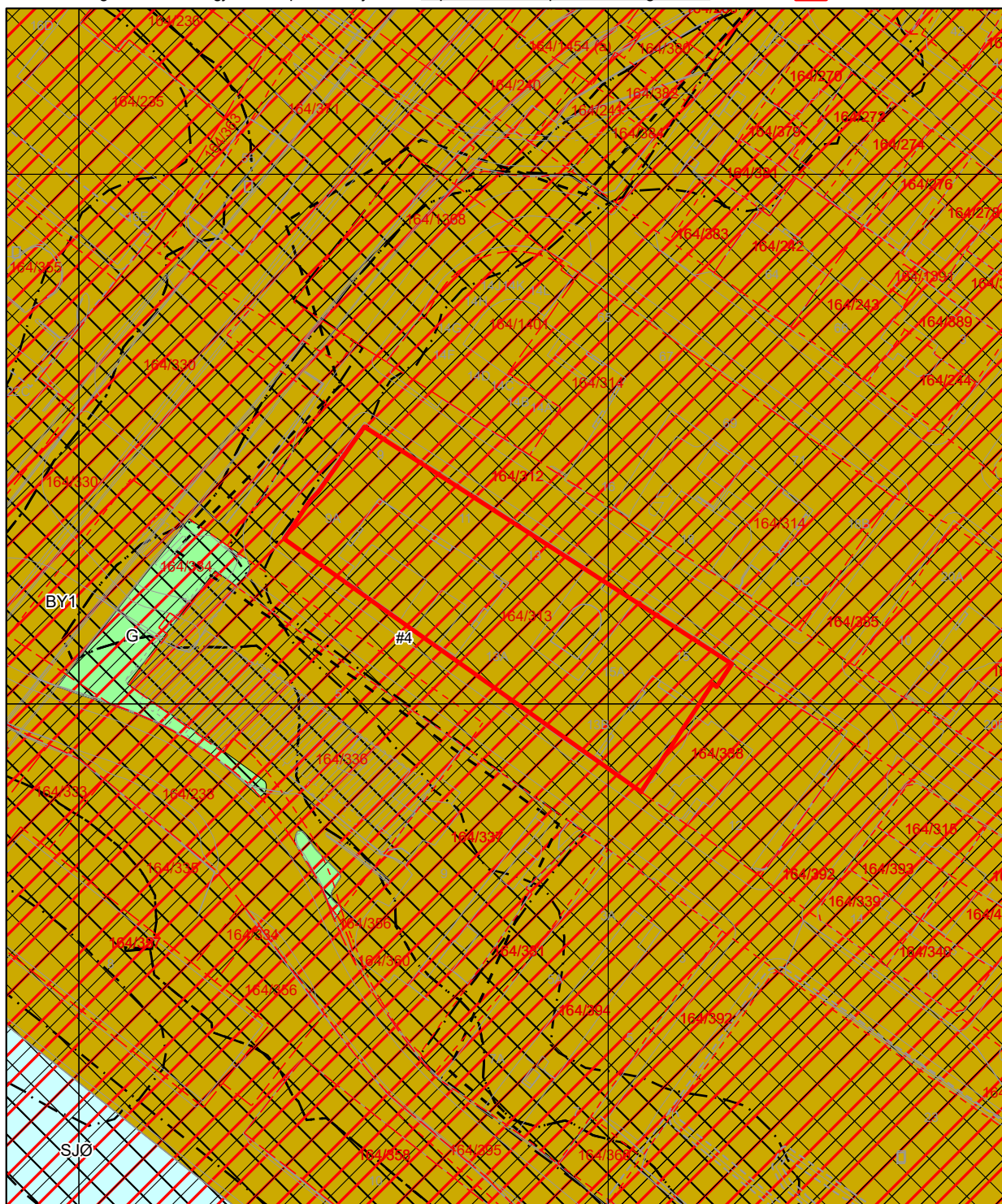
Gnr/Bnr/Fnr: 164/313/0/0

Adresse: Konsul Børs' gate 15



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		
	Sikringsone		
	Støysone gul		
	Støysone rød		



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 03.05.2023

Arealplan-ID: 15780000

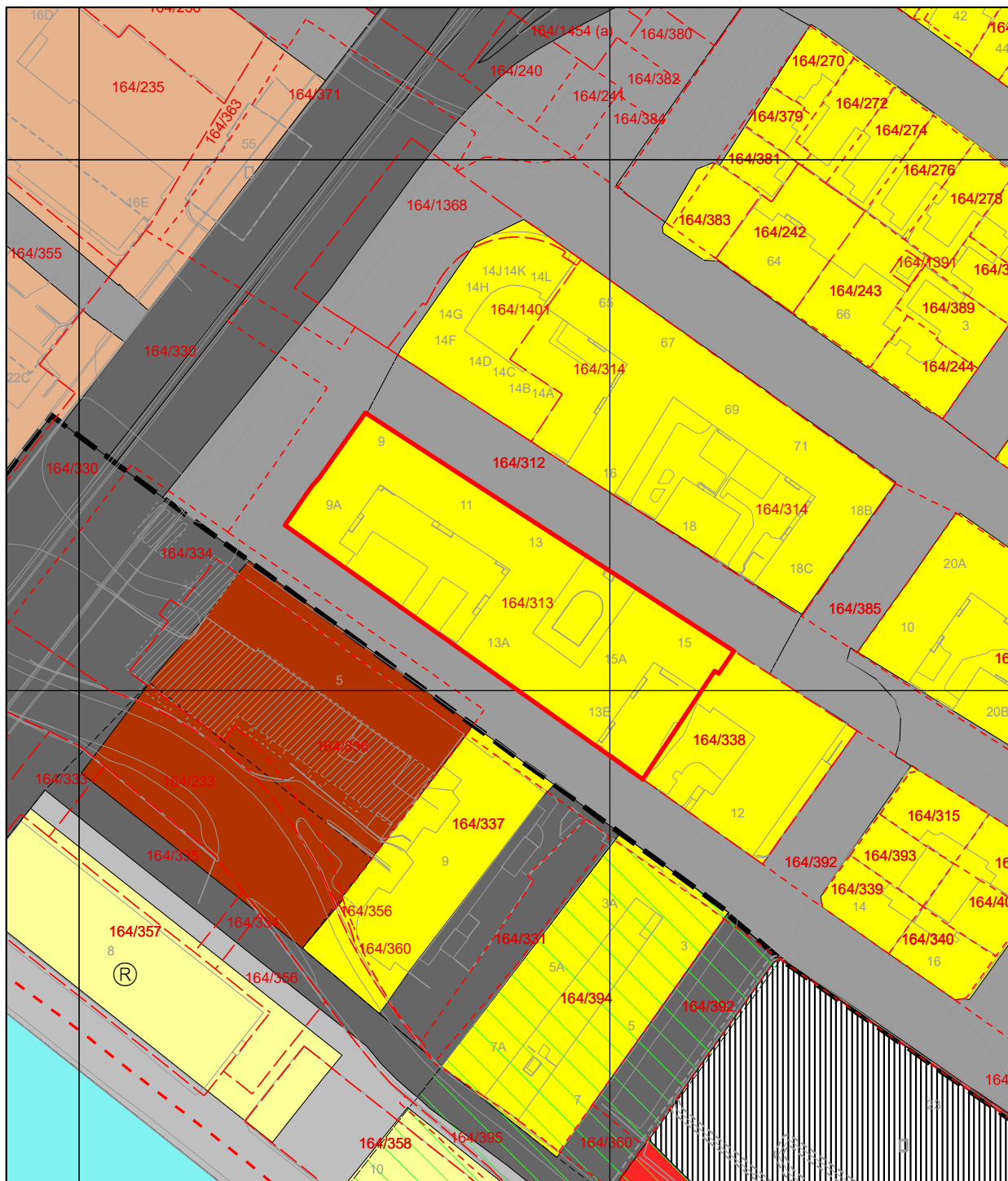
Gnr/Bnr/Fnr: 164/313/0/0

Adresse: Konsul Børs' gate 15



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan



Kommunedelplangrense



Turveg, fremtidig



Grense for retningslinjeområde



Grense for restriksjonsområde



Arealformålgrense



Andre retningslinjer

KDP Arealbruk-PBL1985



Boligområde (N)



Boligområde (F)



Offentlig bebyggelse (N)



Bygninger, allmennyttig (N)



Annet byggeområde (N)



Område båndlagt, lov om kulturminner (N)



Vannareal for allmenn flerbruk (N)



Vegareal (N)



Vegareal (F)



Fotgjengerstrøk (N)

HUSORDENS REGLEMENT FOR BOLIGAKSJESELSKAPET AS BERGEN
SPORVEISFUNKSJONÆRERS BYGGESELSKAP

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. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjonærer/beboere eller brukere av eiendommen, jf. borettslagsloven § 5-11. Aksjonær/beboere er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hans husstand og andre som han/hun har gitt adgang til eiendommen.
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. 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 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.

A/S Bergens Sporveisfunksjonærers Byggeselskap

Bergen, 27. august 2021

INFORMASJON FRA STYRET

1 INNLEDNING OG BAKGRUNN

Det vises til forrige informasjonsskriv av 17. juni 2021 vedlagt betenkning fra Terje Sjøvold av 1. mai 2021 og med påminnelse til aksjonærene om at aksjeleilighetene i Trikkebyen kan pantsettes og omsettes.

Det vises også til ordinær generalforsamling av 24. juni 2021 som igjen besluttet å legalisere AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap («BSFB») sine vedtekter. BSFB hadde ulovlige vedtekter fra 19. april 1913 til 27. mai 2013 og fra 19. juni 2015 til 24. juni 2021.

Eiere av aksjeleiligheter i Trikkebyen kan nå selge og pantsette aksjeleiligheter tilknyttet et boligaksjeselskap med lovlige vedtekter.

Som også påpekt av møteleder under generalforsamling av 24. juni 2021 gjenstår utfordringer knyttet til uhensiktsmessige og utidsmessige vedtekter, skjevheter i fordelingen av aksjer/stemmeretter, uavklart forhold til aksjonæren Bergen Sporveisfunksjonær forening («BSFF»), samt stort vedlikeholdsetterslep på BSFB sin bygningsmasse.

Under punkt 2 nedenfor vil vi utdype betydningen gjenstående utfordringer har for eiere av aksjeleiligheter som ønsker å pantsette og/eller selge aksjeleilighetene sine. Dette informasjonsskrivet anbefales fremlagt for mulige kjøpere av aksjeleiligheter dersom det er aktuelt å selge aksjeleiligheter før BSFB sine resterende utfordringer er løst.

2 UTFORDRINGER SOM ENNÅ IKKE ER LØST

2.1 Uhensiktsmessige og utidsmessige vedtekter

Selv om BSFB sine vedtekter nå igjen er lovlige er vedtektene fremdeles uhensiktsmessige og utidsmessige. BSFB sitt styre vil ta initiativ til modernisering av vedtektene basert på utkastene til nye vedtekter vedlagt innkallingen til ordinær generalforsamling av 24. juni 2021.

Ved eventuelle salg av aksjeleiligheter før de nye vedtektene er vedtatt bør selgere sørge for at mulige kjøpere blir gjort kjent med gjeldende vedtekter og utkastene til nye vedtekter.

2.2 Skjevheter i fordelingen av stemmeretter

I perioden fra 19. april 1913 til 20. juni 2011 håndhevet BSFB en ulovlig utløsningsklausul nedfelt i BSFB sine vedtekter § 4. I tilknytning til denne ulovligheten og nye skatteregler, ble det i desember 1939 gjennomført en splitt og rettet emisjon som resulterte i at noen aksjonærer fikk 1 stemme på generalforsamling, noen fikk 10 stemmer, mens BSFF fikk 100 stemmer. Ved erverv av aksjeleiligheter før 20. juni 2011 synes kjøperne av aksjeleiligheter ikke alltid å ha vært oppmerksom på at det var aksjeleiligheter de kjøpte. Det synes langt på vei å ha berodd på tilfeldigheter hvem som ved opphør av den ulovlige utløsningspraksisen 20. juni 2011, eide 1 aksje og hvem som eide 10 aksjer.

A/S Bergens Sporveisfunksjonærers Byggeselskap

Ved en eventuell oppløsning av BSFB vil eiere av aksjeleiligheter med kun 1 aksje, kun motta 1/655 av netto likvidasjonsutbytte. Eiere av 10 aksjer vil til sammenligning motta et likvidasjonsutbytte på 10/655 av samlet netto likvidasjonsutbytte til aksjonærene. Eiere av 1 aksje bør før pantsettelse eller salg av aksjeleilighet gjøre henholdsvis långiver og kjøper oppmerksom på nevnte forhold.

Eiere av aksjeleiligheter med kun 1 aksje vil kunne få problemer med å belåne og/eller selge aksjeleilighetene sine til beløp som gjenspeiler leilighetenes underliggende verdi. Dette utgjør et problem for BSFB og aksjonærfellesskapet som sådan da det er i BSFB og aksjonærfellesskapets samlede interesse at alle eiere av aksjeleiligheter i Trikkebyen har gode incentiver til å ta vare på egne aksjeleiligheter og boligaksjeselskapets fellesareal. Aksjeleilighetenes omsetningsverdi vil påvirke aksjonærsammensetningen i BSFB og bomiljøet i Trikkebyen.

Den skjeve fordelingen av stemmeretter er i utakt med demokratiske idealer. Utmålingen av felleskostnader er basert på aksjeleilighetenes areal, ikke antall aksjer den enkelte aksjonær eier. Det vil være naturlig at stemmerettighetene i større grad gjenspeiler den enkeltes aksjonærs bidrag til aksjonærfellesskapet.

Styret planlegger derfor å ta initiativ til en emisjon rettet mot eiere av aksjeleiligheter som eier mindre enn 10 aksjer. Eiere av aksjeleiligheter bør gjøre mulige kjøpere av aksjeleiligheter oppmerksom på disse planene.

2.3 Uavklart forhold til BSFF

På generalforsamling av 24. juni 2021 ble det mot stemmene til BSFF, besluttet å gi BSFF tilbud om bruksrett til et næringslokale i Trikkebyen. BSFB sitt styre tilbød BSFF bruksrett i e-post av 6. juli 2021. BSFF har i dag 27. august svart på tilbudet. Vedlagt følger BSFF sitt svar på tilbudet.

Under ordinær generalforsamling varslet BSFF om at BSFF ville ta ut begjæring mot BSFB med krav om oppløsning av BSFB basert på aksjeloven § 16-19. Dette er nå også varslet skriftlig fra foreningens side. Se vedlagt brev av 27. august.

Selgere av aksjeleiligheter må sørge for at mulige kjøpere gjøres kjent med det skriftlige varselet som ble fremsatt i dag 27. august 2021.

2.4 Oppdemmet behov for vedlikehold

Vedlikeholdet av BSFB sin bygningsmasse har frem til 20. juni 2011 lidd under at mange eiere av aksjeleiligheter ikke har hatt et bevisst forhold til eget eierskap. Fra år 2013 har de stadige søksmålene fra BSFB og Daimyo-fraksjonen skutt oppstarten av vedlikeholdsarbeidene ut i tid.

Styret har innhentet to aktuelle tilbud på rehabilitering av BSFB sin bygningsmasse. Nærmere informasjon om tilbudene vil bli gitt i orienteringsmøte som styret planlegger å kalle inn til om få uker. Rehabiliteringen av bygningsmassen vil måtte lånefinansieres. BSFB sin gjeld vil øke. Det er ventet at Norges Bank vil øke styringsrenten. Dette tilsier økte felleskostnader. Legaliseringen av BSFB sine vedtekter har imidlertid styrket BSFB sin forhandlingsposisjon ovenfor långivere. Den styrkede forhandlingsposisjonen er uansett ikke tilstrekkelig til fullt ut å hindre en forventet økning av felleskostnadene.

Eiere av aksjeleiligheter som forbereder salg bør orientere mulige kjøpere om forventningene om økning av felleskostnadene.

A/S Bergens Sporveisfunksjonærers Byggeselskap

3 VIDERE FREMDRIFT UT OVER HØSTEN 2021

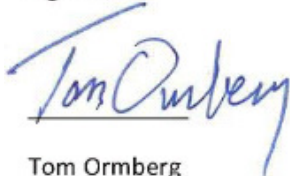
Styret planlegger å ta initiativ til et møte mellom eierne av aksjeleiligheter i Trikkebyen med formål å oppnå diskusjon om håndtering av BSFF sitt eierskap til aksjer i BSFB. I dette møtet vil styret også gi oppdatert informasjon om BSFB sitt forhold til BSFF.

Styret vil også om få uker gi ytterligere informasjon om fremdriften med rehabilitering av BSFB sin bygningsmasse. Den gjenstår noen få avklaringer før valg av hovedleverandør blir gjort.

Endelig vurderer styret løpende å kalle inn til ekstraordinær generalforsamling med formål å modernisere BSFB sine vedtekter, rette opp i skjevheter knyttet til stemmerett, og/eller berede grunnen til salg av BSFB sine egne aksjeleiligheter.

For styret:

Signatur

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Tom Ormberg', written over a horizontal line.

Tom Ormberg
Styreformann

A/S Bergens Sporveisfunksjonærers Byggeselskap

Bergen 27.10.2021

Informasjon til aksjonærer i Byggeselskapet

Hei!

I forrige informasjonsskriv av 27. august 2021 ble det informert om at aksjeleilighetene i Trikkebyen kan pantsettes og omsettes (stadfestet blant annet i betenkning fra Terje Sjøvold av 1. mai 2021). I samme informasjonsskriv ble det også vist til at ordinær generalforsamling besluttet å legalisere Byggeselskapets vedtekter. Eiere av aksjeleiligheter i Trikkebyen kan nå selge og pantsette aksjeleiligheter tilknyttet et boligaksjeselskap med lovlige vedtekter. Styret vil fortsette å arbeide for at aksjeleilighetene i Trikkebyen skal la seg omsette så lett som mulig og til høyest mulig omsetningsverdier.

Som også påpekt av møteleder under generalforsamling av 24. juni 2021 gjenstår utfordringer knyttet til uhensiktsmessige og utidsmessige vedtekter, skjevheter i fordelingen av aksjer/stemmeretter, uavklart forhold til aksjonæren Bergen Sporveisfunksjonær forening, samt stort vedlikeholdsetterslep på Byggeselskapet sin bygningsmasse.

Vedlikehold

Styret har enstemmig besluttet å akseptere et lånetilbud fra Handelsbanken: Vi har økt lånerammen til 69 millioner kroner (lån til rehabilitering og refinansiering av «gammelt lån») med meget gode betingelser. Tilbudet gir oss en flytende nominell rente på 1,95%, pant i boligmassen og avdragsfrihet i rehabiliteringsperioden; dette innebærer at vi ikke trenger å øke felleskostnadene når bygningsmassen rehabiliteres. At vi nå har lovlige vedtekter bidro sterkt til at finansieringstilbudet fra Handelsbanken ble gitt.

Byggeselskapet flytter lånet fra DNB til Handelsbanken og vil fremover bruke Handelsbanken som vår bankforbindelse.

Styret og arbeidsgruppen har valgt Bergen Air som hovedentreprenør for rehabilitering av bygningsmassen. Nå som vi har fått finansiering regner vi med at arbeidet kan starte opp i starten av februar.

Forretningsførsel

Vedlikeholdsarbeidene og hyppige eierskifter i Trikkebyen er arbeidskrevende å håndtere. Styret er derfor i ferd med å innhente tilbud på forretningsførsel fra forretningsførere

med særlige kunnskaper og erfaring knyttet til boligaksjeselskaper. Om tilbudene skulle vise seg å innebære en vesentlig økning i Byggeselskapet sine utgifter, vil styret legge tilbudene frem for generalforsamlingen til avgjørelse. Vi vil i utgangspunktet innhente tilbud om forretningsførsel fra hhv OBOS, Vestbo og BOB.

Forholdet til Bergen Sporveisfunksjonær forening

Varsel om uttak av søksmål fra BSFF av 27. august 2021 (om oppløsning av Byggeselskapet) er ikke fulgt opp med uttak av stevning. BSFB besvarte varselet 12. oktober 2021. Styret frykter ikke søksmål fra foreningen – vi anser det som usannsynlig at de vil vinne frem med et krav om oppløsning i retten. I dag har Byggeselskapet ingen rettslig tvist med foreningen – en slik tvist oppstår først i det foreningen eventuelt tar ut stevning. Hvis vi ikke lander en løsning med utløsning av deres aksjepost så lever Byggeselskapet fint med foreningen som aksjonær i lang tid fremover (det vil ikke være noe annerledes enn rollen de har hatt i over 100 år). Når dette er sagt så ønsker styret fremdeles å finne en løsning hvor foreningen forlater aksjonærfellesskapet, og vi har igjen invitert dem til en dialog hvor dette blir tema.

Det er ordinært og uproblematisk at juridiske personer er aksjonærer i boligaksjeselskaper, at noen aksjonærer har flere aksjer enn andre og at antall aksjer den enkelte aksjonær eier ikke alltid gjenspeiler seg i verdien på den enkelte aksjonærs bruksrett. Foreningen sin rolle som aksjonær har liten betydning for omsetningsverdien av aksjeleiligheter i Trikkebyen. Det at foreningen er en del av aksjonærfellesskapet har heller ikke påvirket Handelsbanken sin vurdering av Byggeselskapet som en god låntaker.

Styret vil også understreke at eventuelle «gaver» (angitt beløp av enkeltbeboer/aksjeeier) må gis frivillig på givernes eget initiativ – dette er ikke et samlet beløp som *Byggeselskapet* gir til foreningen, pengene vil eventuelt komme fra en andel av beboerne som har sagt de vil bidra frivillig med en gitt sum for å kjøpe ut foreningen.

Generalforsamling

Styret planlegger generalforsamling i slutten av november/begynnelsen av desember for strømlinjeforming av vedtektene, demokratisering av stemmerettsfordelingen (gjennom en emisjon rettet mot B-aksjonærene), og innhenting av styrefullmakter til forberedelse av salg av Byggeselskapet sine egne leiligheter. Utkast til nye vedtekter følger vedlagt. Det gjenstår å korrigere vedtektene for ny forhøyet aksjekapital. Styret venter at tiltakene vil bidra til å maksimere omsetningsverdien av aksjeleilighetene i Trikkebyen. Salg av egne aksjeleiligheter vil tilføre Byggeselskapet kapital, rendyrke selskapet sin virksomhet, og øke selskapet sitt finansielle handlingsrom.

Eierskifte

Det har i skrivende stund blitt solgt to leiligheter i selskapet og styret er kjent med at flere transaksjoner er på gang. Alle eierskifter skal godkjennes av styret. Vi har lagt oss på en streng linje med hensyn til brukereieprinsippet. Vi godkjenner bare nye eiere som har til hensikt å flytte inn i boligene og ha boligen i byggeselskapet som sin primærbolig. Vi har allerede avslått søknader om eierskifte der eier ikke har til hensikt å flytte inn i byggeselskapet permanent.

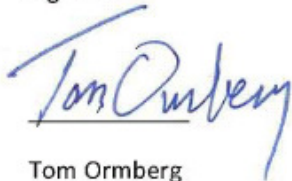
Begrunnelsen for denne strenge linjen er flere. Vi frykter at eiendomsspekulanter prøver å kjøpe opp enheter i selskapet via stråmenn for eventuelt å prøve å ta kontroll over selskapet. Styret har mistanker om dette skjer bak kulissene i dag uten å nevne noe navn. Vi ønsker heller ikke at leilighetene delvis står tomme. Det er viktig for bomiljøet og bygningene at leilighetene blir brukt.

Med hensyn til skatteloven ønsker vi også at andel av framleie går ned i tiden fremover.

I salget som nylig ble gjennomført var det stor interesse for visningen. Og vi anbefaler alle at det gjennomføres budrunde ved salg. Vi tror dette vil gi dere best pris for enheten.

For styret:

Signatur



Tom Ormberg
Styreformann

Vedlegg: Utkast til nye vedtekter

A/S Bergens Sporveisfunksjonærers Byggeselskap

Bergen 30.01.2022

Informasjon til aksjonærer i Byggeselskapet

Hei!

Status søksmålsvarsel fra Foreningen: 5.januar tok Foreningen ut stevning mot Byggeselskapet med krav om oppløsning av selskapet. Informasjon om søksmålet må alltid bli formidlet ved omsetning av leiligheter.

Som nevnt i tidligere informasjonsskriv er styret og Byggeselskapets advokat trygg på at Foreningen vil ha en minimal sjanse for å vinne frem med søksmålet. Foreningen mener den eneste måten å få ut det de mener er sine rettmessige verdier er gjennom en oppløsning: Ved en oppløsning selges selskapet/bygningsmassen på markedet til den som byr høyest, og alle får sin andel av salgssum i forhold til hvor mange aksjer de eier. En A-aksjonær får 10 ganger mer for sin aksjepost enn en B-aksjonær, noe som forsterker de ekstremt usolidariske konsekvensene hvis Foreningen vinner frem: Beboerne vil miste sine hjem og en B-aksjonær vil sitte igjen med en tiendedel av hva en A-aksjonær mottar. Mange B-aksjonærer har bodd i Trikkebyen gjennom flere tiår og det fremstår som urettferdig og hjerterått at de risikerer å miste boligen sin, samt motta kun en brøkdel av hva naboen gjør. Et regneeksempel er hvis vi tenker på en teoretisk restverdi på byggselskapet etter at gjeld er trukket fra på 100 millioner kroner. En (B) aksje utgjør ca. 0,15 prosent, ti (A) aksjer ca. 1,5 prosent og 100 (Foreningen) aksjer ca. 15 prosent. I et slikt tenkt scenario vil den første gruppen sitte igjen med kr 150 000 den andre gruppen kr 1 500 000 og den tredje kr 15 000 000. Som kjent har tidligere tildeling av A og B-aksjer ofte vært tilfeldig og basert på skjønn. At slike tilfeldigheter

skal avgjøre hvor mye en B-aksjonær sitter igjen ved en oppløsning er skammelig, og derfor ønsker styret på sikt å prøve og utjevne denne ubalansen.

Sett i lys av søksmålet ønsker styret ikke å komme med forslag om rettet emisjon mot B-aksjonærene (som beskrevet i informasjonsskriv 31.12.2021). Så lenge trussel om oppløsning henger over Byggeselskapet anser styret det som usannsynlig at forslag om emisjon får det nødvendige flertall på kommende generalforsamling. Når søksmålet fra Foreningen er avklart vil styret igjen fremme forslag om en rettet emisjon – dette er åpenbart er riktig tiltak for å utjevne forskjellene mellom aksjegruppene. Andre aksjonærer står selvsagt fritt til å fremme forslaget, men som sagt per i dag tror styret det er små sjanser for å få det nødvendige 2/3 flertall for et slikt forslag.

Generalforsamling:

Signalene fra politisk hold og helsemyndighetene tyder på at det trolig blir betydelige lettelse i koronarestriksjonene allerede i neste uke. Dersom dette viser seg å være riktig vil vi avholde en fysisk generalforsamling i mars – dato blir satt når vi vet mer om hvilke restriksjoner som blir gjeldende fremover. Innkalling og sakspapirer vil da bli distribuert som vanlig.

Oppmåling av leiligheter:

Vi har nå sluttført oppmålingene av leilighetene. I forhold til tidligere oppgitte kvadratmetermål er det noe mindre justeringer i Stubs gate, mens det i konsul Børs gate er det har fått litt flere endringer. De som ønsker å få målene på sin leilighet, ber jeg sende meg en e-post på tom@trikkebyen.net og jeg vil svare skriftlig. Fellesgjeld og felleskostnader fremover bli beregnet av de nye målene.

Opptjening av eiertid og botid:

Viktig at alle som planlegger å selge er obs på.

Har sakset dette fra skatteetaten sin hjemmeside

1. **Eiertid** - Salget må skje eller avtales mer enn ett år (12 måneder) etter at boligen ble ervervet (kjøpt, arvet, mottatt som gave) og
2. **Botid** - Du som eier må ha brukt boligen til egen bolig i minst ett år (12 måneder) i løpet av de siste to årene (24 måneder) før salget skjer.

Hva er botid?

Botiden er den tiden du har bodd i boligen.

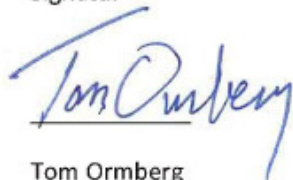
Botid regnes fra og med den dagen du flytter inn i boligen og den avbrytes enten av tidspunktet for salg (realisasjon) eller utflyttingsdagen. Selve dagen for salg (realisasjon) eller utflytting regnes også med ved beregning av botiden. Botid regnes vanligvis bare i den perioden du er eier av boligen. Er det flere botidsperioder innenfor toårsperioden, legges disse sammen.

Skifte av tak og vinduer m.m:

Når det nærmer seg oppstart for jobben. Tenker vi at vi vil innkalle til et informasjonsmøte der entreprenør, byggeleder og styret vil presentere prosjektet med hensyn til fremdrift, arbeidstider forventet støy etc.

For styret:

Signatur



Tom Ormberg
Styreformann

A/S Bergens Sporveisfunksjonærers Byggeselskap

Bergen 02.04.2022

Informasjon til beboere i Byggeselskapet

Hei!

Under følger en fremdriftsplan fra entreprenør for rehabilitering av Trikkebyen:

1. Det er plassert ut tre avfallskontainere (restavfall 1 stk ,tre 1 stk og stein 1 stk) i Stubs gate. Handikapp-parkering måtte derfor flyttes.

2. I bakgården til Konsul Børs gate 13B/15/15B er det plassert kontainer for materiell og alle fasadevinduer som skal brukes i Stubs gate 3, 5 og 7.

Fasadevinduer dekkes med presenning.

Materiell-kontainer har strømtilkobling, på grunn av avfukter.

3. Vaktmesterlokale/kontoret brukes som pauserom (der er det også toalett).

Entreprenør stiller med renholds firma som tar vasking en gang i uken.

4. Arbeidet starter med takteking og utskiftning av fasadevinduer i Stubs gate 3 og 5.

Bygging av stillas (ende/gavl) i Stubs gate 7: Bergen kommune har sendt søknad videre til behandling av Statsforvalteren og de vil i den forbindelse ha en forhåndskonferanse med befarer. Behandlingstid for denne type søknader/saker er på ca 6 uker.

5. Framdrift

-Stillas bygging sørsiden av Stubsgate/Trikkebyen med netting på alle sider: Uke 12.

-Oppstart på takteking uke 14/ Stubs gate 3.

-Oppstart utskiftning av fasade vinduer:

Stubs gate 3

1 etg leilighet: 911, 912 og 913 uke 16

2 etg leilighet: 921, 922 og 923 uke 17

3 etg leilighet: 931,9 32 og 933 uke 18

Kjeller og loft: uke 19

Stubs gate 5

1 etg leilighet: 1012,1013 og 1014 uke 20
2 etg leilighet: 1021,1022,1023 og 1024 uke 21 /22
3 etg leilighet: 1021,1022,1023 og 1024 uke 23/24
Kjeller og loft: uke 25/26

6. Takvinduer blir demontert under rivning av tak, åpning dekkes med takpapp. Nye takvinduer monteres når taket er ferdig lektet – dette blir ca 10 dager etter at vinduene er demontert.

7. Tilkomst til leilighetene avtales gjennom vaktmester. Beboere vil bli varslet 3-5 dager i forkant. For å skifte vinduene må håndverkerne inn i leilighetene så det er viktig å gi dem tilgang.

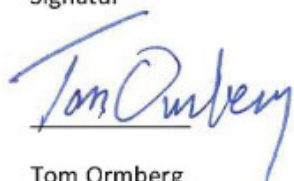
Spørsmål om rehabiliteringen og fremdrift kan rettes til styret eller vaktmester.

Styret vil regelmessig sende ut kort informasjon om progresjon/fremdriftsplan som vi mottar fra ansvarlig entreprenør.

Det er viktig at det er godt med plass for arbeiderne inne i leilighetene for å få skiftet vinduer og få arbeide trygt. Det er noen som har fylt opp rommene på en måte at det ikke er tilkomst på gulv og til vinduene i noen av rommene. Er dere usikre på om det må ryddes ta kontakt med vaktmester og han vil foreta en befaring om det er mulig å få skiftet vindu i dette rommet.

Rørbyttning er ikke en del av dette prosjektet. Vi vurderer et fast støttebeløp for de som har planer om å skifte sluk på badet.

For styret:

Signatur

Tom Ormberg
Styreformann

Informasjon til beboere Byggeselskapet

Hei!

Det har de siste månedene vært mye inn- og utflytting av leiligheter i både Stubsgate og Konsul Børsgate, og i den forbindelse blir det naturlig nok flere som ønsker å pusse opp/rehabiliter leiligheter de har kjøpt eller som de planlegger å selge. Det er viktig at oppussingen gjennomføres på en måte som ikke er til vesentlig sjenanse for naboene: Respekter husordensreglene og vær spesielt oppmerksom på å unngå veldig støyende arbeid på søndager/helligdager. Det er også viktig at man ikke gjør store bygningsmessige endringer uten forhåndsgodkjenning av styret (f eks hvis man ønsker å flytte/fjerne en vegg som kan være bærende).

Ved utleie av en leilighet må eier/utleier fylle ut og signere et skjema om bruksoverlating – skjemaet skal leveres til styret. Kontakt styret hvis du har behov for et slikt skjema.

Den siste tiden har det vært tiltakende parkering inne i bakgårdene, både i Stubsgate og Konsul Børsgate. Dette er nok et resultat av mange inn/utflyttinger, med påfølgende oppussingsprosjekt hvor eksterne håndverksfirma er engasjert. Ansatte i Bergen Air (som er ansvarlig for den pågående rehabiliteringen) kan parkere inne på gårds plassene i arbeidstiden hverdager. All annen parkering skal kun skje etter avtale med styret eller vaktmester. Du kan selvfølgelig kjøre inn på gårds plassen hvis du kommer med ett flyttelass som skal tømmes i løpet av kort tid, men gårds plassene skal ikke brukes som private parkeringsplasser. Har du avtale med håndverkere så informer styret/vaktmester om at de trenger å parkere inne på plassen. Telefonnummer til vaktmester, Bjørn Walle, er 410 77 808.

Den nevnte rehabiliteringen av bygningsmassen er godt i gang; etter en del "startproblemer" er progresjonen bedret vesentlig. Arbeidet er startet i Stubsgate hvor blant annet vinduene skal skiftes, tak skal byttes, skorsteiner fornyes, fasaden males, lufteventiler bores ut og bærebjelker i altaner skal forsterkes. Økonomisk så holder vi oss innenfor rammen/budsjettet.

OBOS har overtatt ansvaret for utsendelse av faktura/innkreving av felleskostnader og ved utsendelse av papirfaktura påløper det et fakturagebyr. Vi anbefaler alle som fremdeles mottar faktura på papir å kontakte sin bank for bistand med å lage en avtalegiro for slik å unngå fakturagebyret.

5. januar 2022 tok Bergen Sporveisfunksjonærers forening ("Foreningen") ut et søkmål mot BSFB/Byggeselskapet med påstand om oppløsning av BSFB/Byggeselskapet etter aksjeloven § 16-19, subsidiært innløsning etter aksjeloven § 4-24 (at aksjeposten deres innløses gjennom en utbetaling fra Byggeselskapet/beboerne til dem). Foreningen mener vedtektsendring av 24. juni 2021, til liks med den tilsvarende vedtektsendringen av 27. mai 2013, utgjorde myndighetsmisbruk ovenfor Foreningen.

Påstanden er således todelt; 1) at Byggeselskapet oppløses, selges til høystbydende og de får sin andel av salgssum basert på antall aksjer, eller 2) at Byggeselskapet kjøper aksjeposten deres til en avtalt sum (17 millioner).

Nylig har Foreningen endret påstand i opprinnelig søksmål:

Saksøker/Foreningen krever revisjon av vedtektene med rettslig grunnlag i avtaleloven § 36:

«Gjennom sin advokat anfører Foreningen at det er urimelig å gjøre gjeldende siste vedtektsendring av 24.06.2021, uten at det er avklart hvordan ulovligheten knyttet til at

Foreningen ikke har borettskapsloven § 1-4 annet ledd, jf. § 5-1. Vedtektsendringene som ble truffet 24.06.2021 er egnet til å gi aksjonærer med borettskapsloven § 5-21.

Ulovligheten knyttet til at Foreningen ikke har borettskapsloven § 1-4 annet ledd, jf. § 5-1. Vedtektsendringene som ble truffet 24.06.2021 er egnet til å gi aksjonærer med borettskapsloven § 5-21.

Hva betyr dette?

Foreningen ønsker å endre vedtektene slik at Foreningen gis borettskapsloven § 1-4 annet ledd, jf. § 5-1. Vedtektsendringene som ble truffet 24.06.2021 er egnet til å gi aksjonærer med borettskapsloven § 5-21.

Det positive er at Foreningen toner ned tvangsoppløsning av Byggeselskapet – dette skal være «siste utvei». En oppløsning av Byggeselskapet vil være ødeleggende for alle som har sitt hjem i Stubsgate og Konsul Børsgate. For B-aksjonærene vil en oppløsning være spesielt ødeleggende da de vil sitte igjen med kun en tiendedel av verdien som en beboer med en A-aksje vil motta.

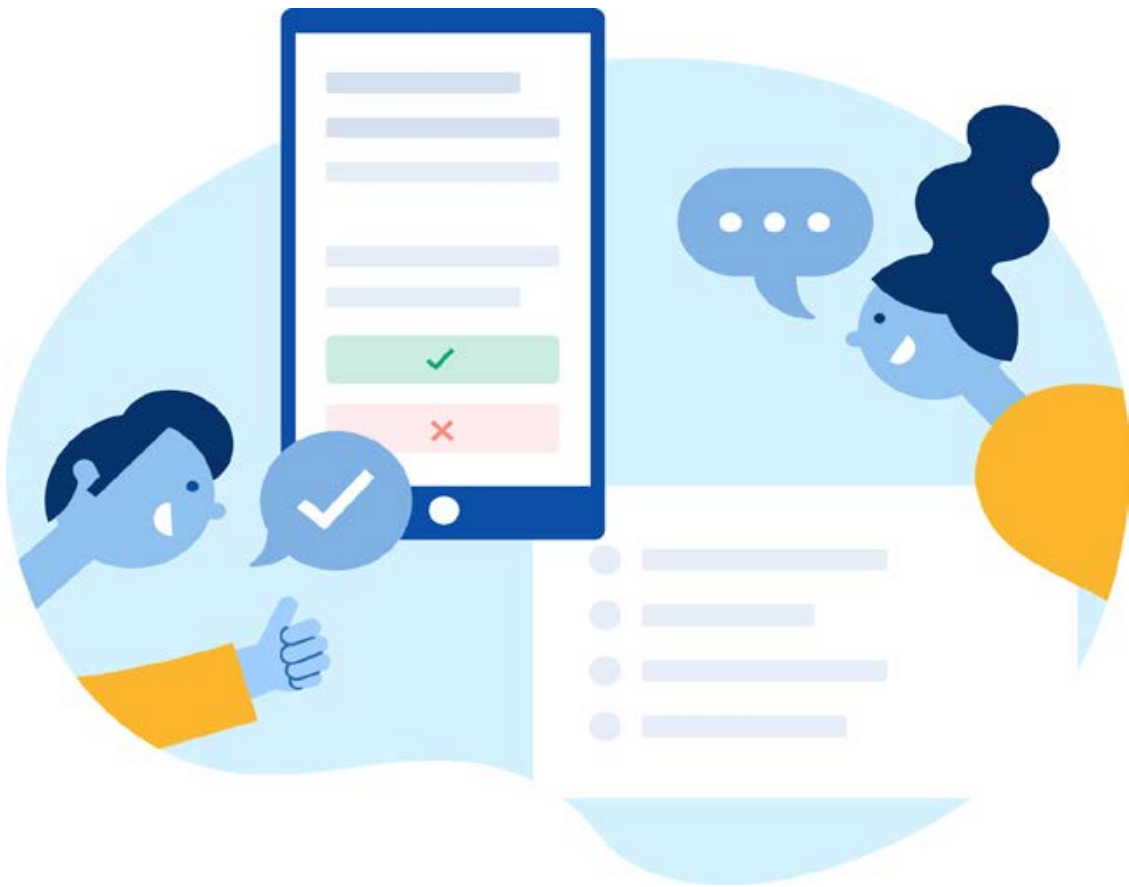
Styret mener at en overføring av så store verdier til Foreningen ikke kan aksepteres da de innebærer en fordel for Foreningen på bekostning av beboere/andre aksjeeiere. Som en følge av likhetsprinsippet må vi innhente samtykke fra samtlige aksjonærer i Byggeselskapet hvis slike verdier skal overføres til Foreningen. Vi ser det som svært lite sannsynlig at samtlige aksjonærer vil gi et slikt samtykke.

Byggeselskapet står fremfor store kostnader i forbindelse med rehabilitering/vedlikehold av bygningsmassen. Eierskap til disse 11 leilighetene vil være til stor hjelp når vi skal finansiere arbeidet i årene som kommer.

Foreningen sine krav/forventninger om utløsningssum fremstår som særdeles lite edruelige. Med tanke på bygningsmassens tilstand kan styret vanskelig forsvare å tildele Foreningen beløp i størrelsesorden 15-17 millioner kroner, uavhengig av hvilken metode/alternativ Foreningen presenterer som en løsning for en innløsning av deres aksjepost.

Hovedforhandlingen finner sted i Hordaland tingrett og går over 5 dager med oppstart 31.oktober.

Hilsen Styret



Årsmøte 2023

AS Bergen Sporveisfunksj. Bs

9. mai 2023

Selskapsnummer: 2115

Velkommen til generalforsamling i AS Bergen Sporveisfunksj. Bs

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

Dato for generalforsamlingen:

9. mai 2023 kl. 19:00, VilVite Senteret, Auditoriet, Thormøhlens gate 51.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Fullmakter

Fullmakter må være styret i hende innen tirsdag 9.mai 2023 kl. 18.00. I tillegg til å signere fullmakten anmodes fullmaktsgivere å påføre eget navn med tydelig skrift, gjerne blokkbokstaver.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av person til å medundertegne protokollen
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Orientering fra styret
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer til styre og revisor
8. Vedtektsendring – Retting av skrivefeil
9. Vedtektsendring - gjeninnsetting av utløsningsklausulen
10. Styrefullmakt til aksjekapitalforhøyelse
11. Forslag til Generalforsamlingen
12. Varamedlemmer og antall styremedlemmer
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i AS Bergen Sporveisfunksj. Bs

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås at styreformann Tom Ormberg skal lede møtet.

Forslag til vedtak

Styreleder Tom Ormberg velges som leder av møtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedlegg

1. Fullmaktsskjema.pdf

Sak 3

Valg av person til å medundertegne protokollen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen skal velge en person til å medundertegne generalforsamlingsprotokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Styret forslår at generalforsamlingen treffer følgende beslutning:

Børre Morten Sundsøy velges til å medundertegne generalforsamlingsprotokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Børre Morten Sundsøy velges til å medundertegne generalforsamlingsprotokollen sammen med møteleder

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Orientering fra styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret vil orientere generalforsamlingen om status i Selskapet, herunder om omsetningen av aksjeleiligheter i Trikkebyen, arbeidene med vedlikehold av Trikkebyen, forhandlingene med Bergens Sporveisfunksjonærers forening («foreningen») og tvisten med foreningen for Gulating lagmannsrett. Selskapets styre og advokat vil være til stede på generalforsamlingen og svare på spørsmål fra aksjonærene. Det skal ikke stemmes over orienteringen.

Forslag til vedtak

Det skal ikke stemmes over orienteringen.

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Utkast til årsregnskap og revisjonsberetning følger vedlagt. Styret foreslår at Selskapets underskudd for år 2022, stort NOK 18 399 457,-, føres som udekket tap. Styret innstiller på at generalforsamlingen treffer følgende beslutning:

Selskapets årsregnskap og revisjonsberetning for år 2022 godkjennes. Underskuddet, stort NOK 18 399 457,-, føres som udekket tap.

Forslag til vedtak

Selskapets årsregnskap og revisjonsberetning for år 2022 godkjennes. Underskuddet, stort NOK 18 399 457,-, føres som udekket tap.

Vedlegg

2. 2115 Årsrapport og regnskap.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer til styre og revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 249 674.

Styreformann:

Tom Ormberg kr. 111 477,-

Nestformann: Torbjørn Pedersen kr. 55 738,-

Sekretær: Børre Morten Sundøy kr. 44 590,-

Styremedlem: Mariann Fossum kr. 37 869,-

HONORAR TIL REVISOR

Styret foreslår at revisor gjenvelges og godtgjøres i henhold til regning, slik det fremkommer av vedlagte regnskaper.

Styret foreslår at godtgjørelsen godkjennes av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 249 674 og revisor godtgjøres i henhold til regning, slik det fremkommer av vedlagte regnskaper.

Sak 8

Vedtektsendring – Retting av skrivefeil

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunnen for forslaget om retting av skrivefeil

Gjeldende vedtekter av 24. april 2022 § 4 første avsnitt første punktum, lyder slik:

«Bare fysiske personer, AS Bergen Sporveisfunksjonær Forening og selskapet selv, kan eie aksjer i selskapet.»

At det står «AS Bergen Sporveisfunksjonær Forening» i vedtektene fremfor «Bergens Sporveisfunksjonærers forening», beror på en skrivefeil.

Styrets innstilling

Styret foreslår at generalforsamlingen treffer følgende beslutning: «I tråd med styrets forslag endres vedtektene § 4 første avsnitt første punktum til å lyde slik: «Bare fysiske personer, Bergens Sporveisfunksjonærers forening og selskapet selv, kan eie aksjer i selskapet.»

Forslag til vedtak

I tråd med styrets forslag endres vedtektene § 4 første avsnitt første punktum til å lyde slik: «Bare fysiske personer, Bergens Sporveisfunksjonærers forening og selskapet selv, kan eie aksjer i selskapet.»

Sak 9

Vedtektsendring - gjeninnsetting av utløsningsklausulen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn for forslaget om gjeninnsetting av utløsningsklausulen

Selskapet ble stiftet 19. april 1913 med en utløsningsklausul i vedtektene § 4 som stred mot forbudet i aksjeloven 1910 § 28 mot kjøp av egne aksjer for egen eller fremmed regning, jf. Rt. 1970 side 329. Forbudet i aksjeloven 1910 § 28 ble videreført i aksjeloven 1957 § 38 og aksjeloven 1976 § 7-2. Selskapet tilpasset ikke vedtektenes ordlyd og fortsatte den ulovlige praksisen. Fra 1. januar 1999 ble utløsningsklausulen praktisert i strid med fremgangsmåten for kjøp av egne aksjer som følger av aksjeloven kapittel 9 II. Utløsningssummene som ble utbetalt var fra 1. januar 1999 «urimelig», jf. avtaleloven § 36, jf. aksjeloven 4-17 femte ledd andre punktum. Fra borettslagslovens ikrafttredelse

15. august 2005 var utløsningsklausulens utforming og praktisering også i strid med borettslagsloven §§ 5-21, 5-22 og 5-23.

I tillegg til ulovlige kjøp av egne aksjer solgte Selskapet aksjeleiligheter til utenforstående for mellom kun NOK 10,- og NOK 2 000,- pr. aksjeleilighet. Selskapet delte også tidvis ut verdifulle aksjeleiligheter i Trikkebyen til enkeltstående aksjonærer i bytte mot mindre verdifulle aksjeleiligheter. Aksjekjøpene og utdelingene skjedde etter beslutning fra styret, ikke generalforsamlingen.

Praksisen med kjøp av egne aksjer uten å følge fremgangsmåten i aksjeloven kapittel 9 II, gavesalg av aksjeleiligheter til utenforstående og utdeling av aksjeleiligheter til enkeltstående aksjonærer i bytte mot mindre verdifulle leiligheter, vedvarte fra 19. april 1913 til Selskapet engasjerte advokat Hogne Sandanger 20. juni 2011.

I tillegg til å avstå fra handlinger som strider mot ufravikelige regler utledet av aksjeloven og borettslagsloven, har «styret plikt til å foreslå vedtektsendringer som bringer vedtektene i samsvar med loven, jf. Rt. 1992 s. 1636 og T. Bråthen i Gyldendal Rettsdata note 845 til aksjeloven», jf. Aarbakke m.fl. i «Aksjeloven og allmennaksjeloven Lovkommentar» («**Aarbakke**»), note 1.2 til aksjeloven § 5-18. «Aksjeeierne har på sin side plikt til å stemme for vedtektsendringer som er nødvendige for å bringe vedtektene i samsvar med loven, jf. Rt. 1997 s. 596», jf. Aarbakke i note 1.2 til aksjeloven § 5-18.

Styret og aksjeeierne legaliserte derfor Selskapets vedtekter 27. mai 2013. Selskapet ble dømt tilbake til ulovlige vedtekter i dom fra Gulating lagmannsrett av 19. mars 2015. Siden mindretallet i Gulating lagmannsretts dom av 25. september 2020 uten protester fra flertallet, skrev at «Selskapet kan altså gjenta vedtektsendringen fra 2013, eventuelt vedta en lignende vedtektsendring», vedtok Selskapets generalforsamling «en lignende vedtektsendring» 24. juni 2021.

Hordaland tingrett la i dom av 23. desember 2022 til grunn at vedtektsendring av 24. juni 2021, i strid med aksjeloven § 5-21, gav en urimelig fordel for aksjonærer med borettslag på bekostning av foreningen. Mens Gulating lagmannsrett i dom av 19. mars 2015 hadde lagt til grunn at vedtektsendring av 27. mai 2013 hadde redusert Selskapets egenkapitalverdi og dermed også verdien av foreningens 100 aksjer i Selskapet («**Aksjene**»), la Hordaland tingrett i dom av 23. desember 2022 til grunn at Aksjene hadde blitt «vesentlig mindre verdt» fordi den tilsvarende vedtektsendringen av 24. juni 2021 hadde medført «at frivillig likvidasjon/oppløsning av byggeselskapet blir uaktuelt.»

Tingretten la i dom av 23. desember 2022, uten begrunnelse og i strid med Terje Sjøvolds betenkning av 1. mai 2021, til grunn at aksjeleilighetene i Trikkebyen var uomsettelige så lenge utløsningsklausulen inngikk i Selskapets vedtekter. Uten mulighet til å omsette aksjeleiligheter ville leilighetseierne, ifølge tingretten, velge å oppløse Selskapet for slik å få hånd om likvide verdier. Ved oppløsning av Selskapet vil aksjonærenes boretter bli konvertert til tidsubestemte leieretter til gjengs leie etter borettslagsloven § 5-25. Det er mer attraktivt å eie aksjeleilighet enn å være leietaker.

Det er ikke i Selskapets vedtekter, som i vedtektene til mange boligaksjeselskaper stiftet på 1950-tallet, bestemt at fordelingen av likvidasjonsutbyttet «skal skje på grunnlag av innbyrdes verdi av bustadane», jf. borettslagsloven § 11-9 andre ledd. Av Selskapets 102 aksjonærer, eier 50 aksjonærer kun én aksje av totalt 655 utestående aksjer. En likvidasjon av Selskapet vil overføre store verdier fra aksjonærer med én aksje til foreningen. Oppløsning av Selskapet forutsetter i alle fall tilslutning fra samtlige 50 innehavere av boretter i Trikkebyen som kun eier én aksje, jf. aksjeloven § 5-21. Trolig forutsetter en oppløsning tilslutning fra samtlige 101 innehavere av boretter.

Årsaken til at det ikke ble omsatt leiligheter i Trikkebyen før 24. juni 2021 skyldes ikke utløsningsklausulen i vedtektene, men en utbredt villfarelse blant leilighetseierne om at aksjeleilighetene ikke var omsettbare. Med solid begrunnelse og uten å gi uttrykk for tvil, meddelte Terje Sjøvold i betenkning av 1. mai 2021, at utløsningsklausulen ikke hindret omsetning av aksjeleilighetene i Trikkebyen. Sjøvolds betenkning ble distribuert til aksjonærene 17. juni 2021, kun én uke før den ordinære generalforsamlingen av 24. juni 2021 som besluttet å legalisere vedtektene. Én uke var ikke tilstrekkelig tid til å markedsføre og selge aksjeleiligheter.

Det er, uavhengig av om Selskapet har en utløsningsklausul i vedtektene eller ikke, usannsynlig at en tilstrekkelig andel av borettsinnehaverne i Trikkebyen i overskuelig fremtid vil stemme for oppløsning av Selskapet.

Adgangen til å anfekte generalforsamlingsbeslutninger i strid med aksjeloven § 5-21 preskriberes ikke, jf. aksjeloven § 5-23 andre ledd nr. 2. Hordaland tingrett har i dom av 23. desember 2021 slått fast at uttaket av utløsningsklausulen fra Selskapet sine vedtekter 24. juni 2021, var myndighetsmisbruk. Beslutninger som innebærer myndighetsmisbruk er nulliteter, jf. Filip Truyen, i «Aksjonærers myndighetsmisbruk» side 466. Ifølge tingrettsdommen er utløsningsklausulen ikke gyldig tatt ut av Selskapet sine vedtekter. En gjeninnsetting av utløsningsklausulen i Selskapets vedtekter vil ikke hindre omsetning av aksjeleiligheter i Trikkebyen, jf. også betenkning fra Terje Sjøvold av 1. mai 2021.

Styrets innstilling

Forslag til beslutning om gjeninnsetting av utløsningsklausulen

Under dekke av tingrettsdommen kan styret foreslå og generalforsamlingen beslutte, å gjeninnsette den ulovlige utløsningsklausulen i vedtektene § 4.

En gjeninnsetting av utløsningsklausulen, som frem til 24. juni 2021 fysisk var inntatt i Selskapets vedtekter § 4, vil reversere det angivelige myndighetsmisbruket av 24. juni 2021. Reverseringen vil redusere sannsynligheten for at Selskapet blir dømt for myndighetsmisbruk i den forestående ankeprosessen for Gulating lagmannsrett. Om Selskapet blir frifunnet fra innløsningskravet for Gulating lagmannsrett er det sannsynlig at Selskapet også vil bli tilkjent sakskostnader for tingretten og lagmannsretten. Tilkjente sakskostnader vil gi grunnlag for lavere felleskostnader (høyere patronasje) og ha positiv innvirkning på omsetningsverdien av aksjeleilighetene i Trikkebyen.

Utløsningsklausulen strider mot ufravikelige bestemmelser i aksjeloven og borettslagsloven. En gjeninnsetting av utløsningsklausulen vil ikke gi Selskapets styre myndighet til å utløse aksjeleiligheter, gi grobunn for høyere felleskostnader eller eksponere eiere av leiligheter i Trikkebyen for risiko for å bli fratatt aksjeleilighetene sine eller få problemer med å omsette aksjeleilighetene i markedet.

Siden utløsningsklausulen ikke er «lovmessig», jf. foretaksregisterloven § 5-2 første ledd første punktum, kan det være at Foretaksregisteret vil «nekte registrering», jf. foretaksregisterloven § 5-2 første ledd første punktum, av utløsningsklausulen. Styret mener det uansett har en verdi å synliggjøre empirisk for Gulating lagmannsrett og andre at en beslutning om gjeninnsetting av utløsningsklausulen i vedtektene ikke har betydning for omsettbarheten av aksjeleilighetene i Trikkebyen.

Domstolene skal håndheve lovgivers vilje. At Selskapet har en utløsningsklausul i vedtektene som strider mot ufravikelige lovbestemmelser, vil ikke være i tråd med lovgivers vilje. Det er derfor sannsynlig at domstolene ved en senere anledning, kanskje allerede i den forestående saken for Gulating lagmannsrett, vil være seg sitt ansvar bevisst, og gi Selskapet anledning til å ta utløsningsklausulen ut igjen fra vedtektene.

Forslag til vedtak

I tråd med styrets forslag tilføyes følgende nytt tredje avsnitt til slutt i vedtektene § 4: Hvis en aksjonær flytter ut av selskapets eiendommer, er vedkommende forpliktet til på styrets forlangende å la aksjen innløse etter dens pålydende beløp.

Vedlegg

3. Nye090523 vedtekter.pdf

Sak 10

Styrefullmakt til aksjekapitalforhøyelse

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Selskapet har hånd om 10 leiligheter som ikke er beheftet med borett, hvorav 6 leiligheter er utleid, 3 står tomme og én benyttes som kontor. Utstedelse av 100 nye aksjer á NOK 200,- for tegning i bolker på 10 aksjer sammen med rett til én borett, vil tilføre Selskapet omtrent MNOK 14, øke nevneren i felleseiebrøken og bidra til at leiligheter som nå står tomme holdes varme og under tilsyn. Kapitalforhøyelse ved utstedelse av nye aksjer med borett vil ifølge BFU-2018-6, ikke være skattepliktig for Selskapet eller Selskapets aksjonærer. Dette i motsetning til salg av egne aksjeleiligheter (aksje og borett), som er skattepliktig for eierne av aksjeleiligheter i Trikkebyen, jf. BFU-2007-39.

Kombinert med gjeninnsetting av utløsningsklausulen i Selskapets vedtekter vil styrefullmakten legge forholdene til rette for at Selskapet før avslutning av saksforberedelsen for lagmannsretten 31. juli 2023, kan vise til empiri som underbygger at utløsningsklausulen ikke hindret eller hindrer omsetning av aksjeleiligheter i Trikkebyen. Slik empiri vil tydeliggjøre at Hordaland tingretts dom av 23. desember 2022 er basert på en feil forutsetning om at utløsningsklausulen hindret omsetning av aksjeleilighetene i Trikkebyen, øke sannsynligheten for frifinnende dom for Gulating lagmannsrett og slik bidra til lavere fremtidige felleskostnader i Trikkebyen og høyere omsetningsverdier for aksjeleilighetene.

Styret ønsker at alle eiere av aksjeleiligheter i Trikkebyen, i tråd med demokratiske idealer, i fremtiden skal ha like mange stemmer på Selskapets generalforsamling. For å komme dit må først alle borettsinnehavere utrustes med 10 aksjer. Styret foreslår at hver av Selskapets egne boretter selges med 10 nyutstedte aksjer.

Foreningens siste kjente standpunkt er at Aksjenes virkelige verdi og omsetningsverdi begge kan utmåles til MNOK 17. Siden foreningen 27. august 2021 gav avkall på bruksrett i Trikkebyen, vil foreningen ikke dra fordel av reduksjonene i felleskostnadene som utstedelsen av aksjer med boret vil utløse. Styret foreslår derfor at foreningen gis tilbud om å tegne aksjer i tilstrekkelig grad til å hindre utvanning. I forlengelsen av nevnte ber styret om fullmakt til utstedelse ikke bare av 100 aksjer ($10 \cdot 10 = 100$), men 118 aksjer à NOK 200,-.

Tegningskursen på aksjene som tegnes av kjøperne av boretter vil avhenge av hvor høye bud styret klarer å innhente på den enkelte aksjeleilighet. Det vil tilkomme styret å utmåle tegningskursen på aksjene som tilbys tegnet av foreningen. Styret antar Selskapets egenkapitalverdi, også kalt «underliggende verdi», er i intervallet mellom NOK 131 000,- og NOK 6 550 000,-, tilsvarende mellom NOK 200,- og NOK 10 000,- pr. utestående aksje à NOK 200,-. Styret finner det nærliggende å tilby foreningen å tegne aksjer i øvre del av dette intervallet.

For å unngå å måtte kalle inn til ekstraordinær generalforsamling ved hvert enkelt leilighetssalg foreslår styret at generalforsamlingen treffer følgende beslutning om fullmakt til styret om utstedelse av aksjer til kjøpere av Selskapets egne boretter i Trikkebyen og foreningen:

Forslag til vedtak

I samsvar med styrets begrunnede forslag gis styret fullmakt til å forhøye aksjekapital i Selskapet ved utstedelse av aksjer til kjøpere av boretter i Trikkebyen og foreningen, innenfor følgende samlede ramme: 1. Aksjekapitalen skal i alt kunne forhøyes med NOK 23 600,-. Fullmakten kan, innenfor den angitte rammen, benyttes flere ganger. 2. Styrefullmakten skal gjelde frem til og med 8. mai 2025. 3. Aksjeeiernes fortrinnsrett til tegning kan fravikes. Styret kan tilby Bergens Sporveisfunksjonærers forening å tegne aksjer til bevaring av foreningens eierandel i Selskapet. 4. Styrefullmakten omfatter ikke kapitalforhøyelse mot innskudd i andre eiendeler enn penger eller rett til å pådra Selskapet særlige plikter etter aksjeloven § 10-2. 5. Styrefullmakten omfatter ikke beslutning om fusjon etter aksjeloven § 13-5. Styrefullmakten skal uten opphold meldes til Foretaksregisteret. Styret kan ikke benytte fullmakten før den er registrert i Foretaksregisteret.

Sak 11

Forslag til Generalforsamlingen

Forslag fremmet av:

Erlend Moe

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei Tom. Har noen forslag jeg ønsker å få tatt opp på generalforsamlingen 9. Mai.

(se vedlagt fil)

STATUS

Rettssaken er anket, og vi kommer til å stå lenge uten å få svar på hva som skjer og hvordan. Jeg har tenkt mye på dette, og vet at det gjelder mange av de andre beboerne i de 111 leilighetene aksjelaget omfatter. Kravet var 17 millioner kroner, som vi ikke har tilgang på, og vi ble derfor nødt til å anke.

BEBOERNE SITTER PÅ RESSURSER

Jeg har sett litt på tallene og ressursene vi som eier leilighetene sitter på. Jeg innså etter hvert at vi sitter på omtrent 1800 kvadratmeter med råloft.

- Jeg har litt erfaring innen eiendom, og ser at vi kan selge disse råloftene, 14 stk. til eiendomsutviklere.
- Eiendomsutviklerne vil kunne kjøpe råloftene for mer enn vi trenger for å kjøpe oss ut av rettssaken.

- De vil deretter pusse opp leilighetene, for så å selge de videre til privatpersoner.
- Dette vil også føre til omtrentlig 28 nye leiligheter i aksjelaget.

ESTIMAT

Jeg skjønner at dere i styret blir nødt til å se gjennom forslaget før vi kan gå videre med planlegging. Jeg har tatt meg litt tid til å se på mulighetene slik at dere har bedre oversikt. Vedlagt.

- Alle tallene jeg har brukt som priser og lignende er naturligvis antatte tall, men de er antatt ut ifra hvordan markedet står i dag og hva jeg og andre jeg har pratet med innenfor fagfeltet anser som realistisk.
- Jeg har allerede vært i kontakt med en kollega som har drevet med lignende prosjekter tidligere, og han kommer fort på banen om dette er noe vi finner ut at vi vil gå videre med.

SIKRING

Vi bør legge inn en kjøpsklausul i salgskontraktene som sørger for at fremtidige eiere av leilighetene er privatpersoner og faste beboere, som også må få andeler i aksjelaget.

FORDELER

Konsekvensene av dette vil være som følger:

- Vi blir ferdige med rettssaken
- Alle de 111 leilighetene går litt opp i verdi, fordi risiko knyttet til rettsaken blir avsluttet
- Vi får 28 nye leiligheter inn i aksjelaget. Det bidrar til lavere felleskostnader, ved at det blir flere å dele en del av kostnadene på. Her må man også se på felles gjeld.
- Området Møhlenpris får mange nye tilflyttere
- Vi har økonomi til å gjøre andre oppussinger på byggene, for eksempel i kjellerne og i gårdene, bytte av ytterdører, utelys, nye avløpsrør, finere trappeoppganger og mer.
- Oppgraderte kjellere vil kunne bli helt tørre og vil kunne erstatte loftet som lagringsplass.
- Styret har tidligere ønsket at alle aksjer skal være A-aksjer. Dette blir en ny mulighet til å gjennomføre en ny aksje-fordeling, hvor alle får a-aksjer. Jeg foreslår at de nye tilflytterne bli tildelt a-aksjer, og at de eksisterende b-aksjene blir erstattet med a-aksjer. (Ny-tegning av aksjer)

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLING

Jeg foreslår at forslaget om å selge loftene tas opp på generalforsamlingen. Loftene bør selges en og en, for å få flest mulig budrunder og mest mulig ut av salget.

- Jeg synes at alle nåværende beboere skal ha forkjøpsrett, så lenge man byr på prisantydning. (Mulig det skal være en fast pris for beboerne?)
- Vi bør derfor ha to salgsrunder. Først en runde innad i sameiet, hvor alle beboere har mulighet til å vise interesse. Beboere burde da ha et krav om å kjøpe til forhåndsavtalt kvadratmeterpris, og få det til den prisen.
- De gjenværende loftene etter internsalg, burde være mellom aktuelle eiendomsutviklere. Der har jeg vært i kontakt med et par allerede og kan sette opp denne runden, her starter budene på forhåndsavtalt kvadratmeterpris, og selges til høystbydende innenfor satt frist.
- Overskuddet kan brukes til å nedbetale fellesgjeld eller oppussing.
- Eventuelle investorer bør få unntak fra vedtektene, med tanke på felleskostnader, beboerkrav og lignende, i en overgangsfase, mens loftene ferdigstilles.

PRISNIVÅ – GRUNNLAG FOR BEREKNINGER

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris i Bergen i dag ligger på rundt 49 tusen kroner. I Konsul Børs Gate ligger den like over 20 tusen kroner.

- Jeg foreslår at vi begynner med en kvadratmeterpris på rundt 15 tusen i internsalg, så kan budrunden for eksterne investorer være åpent, men starte på rundt 15 også.
- Selger vi alle loftene til minst 15 tusen per kvadrat, er vi antagelig 10 millioner i overskudd etter rettssaken.
- Hva disse brukes på kan vi stemme over i en ny generalforsamling, men jeg foreslår videre oppussing av fasadene og kjellerrommene. Se vedlagte filer for tall og fremskrittplan.

Jeg har sett på økonomien og setter gjerne opp et møte med og eventuelt flere fra styret før generalforsamlingen, for å finne den best mulige løsningen.

Styrets innstilling

Det vil ventelig måtte gå med en del tid og ressurser på å utrede og evaluere spørsmålet om det finnes et potensial for foredling/utvikling av loftene i Trikkebyen, herunder hvordan et slikt potensial i så fall best kan tas ut. Styret mener det er lav sannsynlighet for at Selskapet vil få uttelling for disse kostnadene. Styret mener det er mer å hente på å selge tomme aksjeleilighet som allerede er godkjent. Basert på nevnte vil styret ikke gå inn for å bruke ressurs på å utrede en bedre bruk av loftene enn i dag.

Forslag til vedtak

Styret gis i oppdrag frem til neste generalforsamling, å utrede om loftene i Trikkebyen kan nyttes på en for Selskapet og dets aksjonærer, bedre måte enn i dag

Vedlegg

4. Nytt Forslag generalforsamling.pdf

Sak 12

Varamedlemmer og antall styremedlemmer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Selskapets vedtekter stiller ikke krav om at det skal være varamedlemmer til Selskapets styre. Selskapets styre mener at intill så forsetter vi med tre varamedlemmer og fire ordinære styremedlemmer. Styret foreslår også å velge inn et femte ordinært styremedlem. Styret foreslår at generalforsamlingen treffer følgende beslutning:

Forslag til vedtak

Ordnningen med varamedlemmer fortsetter samtidig som fem ordinære styremedlemmer velges»

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

På valg er styrets nestformann Torbjørn Pedersen og styremedlem Mariann Fossum. Aktuelle kandidater kan nomineres frem til avstemningen på generalforsamlingen.

Pågående omfattende vedlikehold av Trikkebyen og den mulig forestående ankeforhandlingen for lagmannsretten skaper behov for kontinuitet i styret.

Torbjørn Pedersen og Mariann Fossum gjenvelges som styremedlemmer, samt at Anne-Lise Vang velges inn som varamedlem, alle for en toårsperiode.

Innstilling

Styret innstiller på forslåtte tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mariann Fossum
 - Torbjørn Pedersen
-

FULLMAKT UTEN STEMMEINNSTRUKS

Vennligst fyll ut, signer fysisk eller digitalt og returner til AS Bergen Sporveisfunksjonærs Byggeselskap («Selskapet»), v/Tom Ormberg, ved direkte overlevering, ved post til Stubs gate 3, 5006 Bergen, eller elektronisk til bergen-sporveisfunksj@styrommet.no

Jeg gir herved _____ (navn*) fullmakt til å stemme for min/mine aksje/aksjer på Selskapets ordinære generalforsamling som skal avholdes den 9. mai 2023.

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

Sted:

Dato:

Aksjeeiers underskrift

Blokkbokstaver:

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tom Ormberg	Konsul Børs Gate 13 B
Nestleder	Torbjørn Pedersen	Konsul Børs Gate 13 B
Styremedlem	Mariann Fossum	Konsul Børs' Gate 13 A
Styremedlem	Børre Morten Sundsøy	Konsul Børs' Gate 13 A
Varamedlem	Terje Øksnes	Stubs Gate 3 A
Varamedlem	Frode Rødbotten	Konsul Børs Gate 13
Varamedlem	Anne Lise Vang	Stubs Gate 3

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post: bergen-sporveisfunksj@styrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap

Aksjeselskapet består av 110 leiligheter og 1 kontor knyttet til aksjer.

AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929963768, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

164 313 394

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap 1 ansatt som vaktmester.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Aksjeselskapets revisor er Revisorgruppen Hordaland AS.

Styrets arbeid

Det ble avholdt ordinær generalforsamling 20.april 2022.

Det er totalt avholdt 14 formelle styremøter i 2022. I de fleste av disse møtene har det vært også deltakelse fra ett eller flere varamedlemmer.

Malingsarbeid

Inngått kontrakt med Bergen Air rundt maling av fasader i 2021. Dette arbeidet blir i Stubs gate slutført innen mai 2023. Deretter startes det opp i Konsul Børs medio sommer/høst 2023.

Rør og lekkasjer

Færre rørhendelser dette året. Men vi har utfordringer med at det på bad spesielt i Konsul Børs gate har i en del tilfeller blitt dusjet rett på gulvet uten hverken membran eller dusjkabinett. Dette har ført til råtne bjelker. Manglende vedlikehold som har medført skade på bjelkelag m.m kan gjøre den enkelte eier erstatningsansvarlig.

Vinduer

Inngått kontrakt med Bergen Air om skifte av vinduer i alle bygg i 2021. Arbeidet er ventet å bli slutført i Stubs gate i løpet av mai 2023. Oppstart i Konsul børs gate er ventet i mai 2023.

Takarbeid

Inngått kontrakt med Bergen Air om skifte av tak i alle bygg i 2021. Arbeidet er ventet å bli slutført i Stubs gate i løpet av mai 2023. Oppstart i Konsul børs gate er ventet i mai 2023.

Vaktmester

Vaktmester er tilgjengelig for beboerne. Nå i byggeprosjektet har han og Tore Hansen hatt sin fulle hyre med legge til rette for utskiftning av vinduer

Telenor

Vi har inngått en ny avtale med Telenor nå i 2022.

Rettsaker og juridiske forhold

Viser til note 24 styret står fullt ut inne for den status på forvalting som der er beskrevet. Styret har et håp om at det i 2023 vil bli en rettslig eller en utenomrettslig løsning på tvisten med Bergen Sporveisfunksjonærers forening.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rehabiliteringen.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere renter enn budsjettet.

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.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 4 843 569.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 35 000 000 til større vedlikehold som omfatter fasaderehabilitering og tak.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Kommunale avgifter er budsjettet lik forventet for 2023.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken.

Lån

AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap har lån i Handelsbanken.

Det er lagt til grunn låneopptak i forbindelse med rehabilitering på kr 35 000 000 i 2023.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap** som viser et underskudd på kr 18 399 457. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 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 2022 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 uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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



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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 13. april 2023

Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire

Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNT EKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 624 349	6 512 031	6 500 000	6 928 000
Andre inntekter	3	63 356	30 000	0	0
SUM DRIFTSINNT EKTER		6 687 705	6 542 031	6 500 000	6 928 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-394 405	-280 247	-232 000	-369 700
Styrehonorar	5	-228 758	-217 905	-218 000	-227 000
Avskrivninger	15	-200 731	-200 730	0	-184 000
Revisjonshonorar	6	-217 800	-271 550	-148 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-158 855	-174 129	-120 000	-151 000
Konsulenthonorar	7	-2 935 569	-1 076 206	-1 500 000	-1 440 000
Drift og vedlikehold	8	-18 099 750	-1 065 787	-805 000	-35 500 000
Forsikringer		-349 983	-324 737	-230 000	-375 500
Kommunale avgifter	9	-1 128 628	-1 080 788	-947 000	-1 160 000
Energi/fyring		-258 354	-187 929	-150 000	-215 000
TV-anlegg/bredbånd		-395 674	-410 775	-395 000	-407 000
Andre driftskostnader	10	-229 797	-226 211	-60 000	-186 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-24 598 304	-5 516 993	-4 805 000	-40 227 900
DRIFTSRESULTAT		-17 910 600	1 025 038	1 695 000	-33 299 900
FINANSINNT EKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	61 996	49 115	0	0
Finanskostnader	12	-550 854	-290 120	-280 000	-2 705 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-488 858	-241 005	-280 000	-2 705 000
ÅRSRESULTAT		-18 399 457	784 032	1 415 000	-36 004 900
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap			784032		
Udekket tap		-18 399 457			

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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	4 441 940	4 441 940
Rehabilitering	14	1	0
Andre varige driftsmidler	15	184 016	384 747
SUM ANLEGGSMIDLER		4 625 957	4 826 687
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		80 084	3 550
Forskuddsbetalte kostnader		221 496	535 919
Andre kortsiktige fordringer	16	19 754	0
Håndkasse		2 457	3 586
Driftskonto OBOS-banken		7 097 603	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		108 506	0
Sparekonto OBOS-banken		40 212	0
Innestående i andre banker		0	4 000 024
SUM OMLØPSMIDLER		7 570 113	4 543 079
SUM EIENDELER		12 196 070	9 369 767

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Aksjekapital	17	133 000	133 000
Egne aksjer		-2 000	-2 000
Udekket tap	18	-19 918 348	-1 518 891
SUM EGENKAPITAL	24	-19 787 348	-1 387 891

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	19	28 709 158	9 158 430
Annen langsiktig gjeld	20	547 716	751 446
SUM LANGSIKTIG GJELD		29 256 874	9 909 876

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		141 068	115 227
Leverandørgjeld		2 271 740	682 510
Skyldige offentlige avgifter	21	151 972	8 234
Påløpte renter		102 517	0
Påløpte avdrag		29 869	0
Annen kortsiktig gjeld	22	29 378	41 811
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 726 544	847 781
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 196 070	9 369 767

Pantstillelse	23	72 000 000	72 000 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 06.04.2023

Styret i AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap

Tom Ormberg /s/ Mariann Fossum /s/ Børre Morten Sundsøy /s/ Torbjørn Pedersen /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 KLASSTIFISERING 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.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 963 424
Overførsel fra tidligere foretningsfører	2 750 155
Leie	297 500
Bod	5 950
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 017 029

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-376 680
Leie	-16 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 624 349

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	25 100
Eierskiftegebyr og andre inntelster	38 245
Regnskapskorrigeringer	11
SUM ANDRE INNTEKTER	63 356

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-288 020
Annen lønn, ikke feriepenger	-9 527
Påløpte feriepenger	-19 851
Arbeidsgiveravgift	-77 007
SUM PERSONALKOSTNADER	-394 405

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 2021/2022, og er på kr 228 758.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 188, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 217 800.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-2 811 659
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 783
Bergen Tak AS	-40 724
Sentrum Regnskapskontor AS	-39 928
Visma IT & Communications AS	-24 475
SUM KONSULENTHONORAR	-2 935 569

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse - Holsten & Valen AS	-219 469
Andre kostnader - Stoltz Rehab AS	-115 589
Hovedentreprenør I - Bergen Air AS	-12 140 839
Endringer - Bergen Air AS	-3 421 216
Ventilasjonsanlegg - Stoltz & Miljøsanering	-289 795
Piperehabilitering - Smart Varme AS	-907 242

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -17 094 149

Drift/vedlikehold bygninger	-581 296
Drift/vedlikehold VVS	-121 322
Drift/vedlikehold elektro	-17 313
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-852
Drift/vedlikehold brannsikring	-38 830
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-233 990
Annet vedlikehold	-1 997
Egenandel forsikring	-10 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -18 099 750

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-243 839
Vann- og avløpsavgift	-218 012
Feieavgift	-49 709
Renovasjonsavgift	-191 494
Kommunale avgifter	-425 575

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 128 628

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-7 500
Container	-350
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-26 588
Diverse leiekostnader/leasing	-22 962
Verktøy og redskaper	-249
Telefon-/kontormaskiner	-9 695
Driftsmateriell	-1 508
Renhold ved firmaer	-122 763
Snørydding	-10 522
Andre fremmede tjenester	-7 933
Kontor- og datarekvisita	-290
Trykksaker	-258
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-4 277
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 188
Andre kontorkostnader	-3 359
Porto	-2 280
Bank- og kortgebyr	-4 960
Velferdskostnader	-3 115
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-229 797

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 907
Renter av sparekonto i OBOS-banken	248
Renter bank	7 635
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 235
Andre renteinntekter	39 971
SUM FINANSINNTEKTER	61 996

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Handelsbanken	-276 504
Handelsbanken	-274 274
Renter på leverandørgjeld	-76
SUM FINANSKOSTNADER	-550 854

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi Eiendom - Stubsgt	2 560 752
Tidligere års gjennomførte avskrivinger - Stubsgate	-417 612
Kostpris/bokført verdi Kosult Børsgrt	2 851 357
Tidligere års gjennomførte avskrivinger - Konsult Børsgrt.	-725 593
Kostpris/bokført verdi Uteareal	173 036
SUM BYGNINGER	4 441 940

Tomten ble kjøpt i 1922

Gnr.164/bnr.313 M. flere

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

NOTE: 14**REHABILITERING**

Prosjektledelse - Holsten & Valen AS	219 469
Andre kostnader - Stoltz Rehab AS	115 589
Hovedentreprenør I - Bergen Air AS	12 140 840
Endringer - Bergen Air AS	3 421 216
Ventilasjonsanlegg - Stoltz & Miljøsanering	289 795
Piperehabilitering - Smart Varme AS	907 242
Kostnadsføring prosjekt 2022	-17 094 149
SUM REHABILITERING	1

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER****Brannvarslingsanlegg**

Tilgang 2018	1 003 664
Tidligere avskrevet	-618 918
Avskrevet i år	-200 730
	184 016
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	184 016

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-200 731****NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Cytox	19 719
Purregebyr innbet.service	35
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	19 754

NOTE: 17**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 133 000

fordelt på 655 aksjer à kr . 200

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

NOTE: 18**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 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: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,20 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2021	-9 195 000	
Nedbetalt tidligere	36 570	
Nedbetalt i år	449 272	
		-8 709 158

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,20 %. Løpetiden er 32 år.

Opprinnelig 2022	-20 000 000	
Nedbetalt i år	0	
		-20 000 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-28 709 158
------------------------------------	--------------------

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum leiligheter	-363 700
Annen gjeld	-184 016
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-547 716

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-108 506
Skyldig arbeidsgiveravgift	-43 466
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-151 972

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-29 378
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-29 378

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	28 709 158
Påløpte avdrag	29 869
TOTALT	28 739 027

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 441 940
TOTALT	4 441 940

NOTE: 24**STATUS PÅ FORVALTNIG**

AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap («Selskapet») ble stiftet 19. april 1913 med en utløsningsklausul i vedtektene § 4 som strek mot forbudet i aksjeloven 1910 § 28 mot kjøp av egne aksjer for egen eller fremmed regning, jf. Rt. 1970 side 329. At utløsningsklausulen har vært ulovlig siden 19. april 1913 ble enstemmig lagt til grunn av Gulating lagmannsrett i dom av 25. september 2020. Forbudet i aksjeloven 1910 § 28 ble videreført i aksjeloven 1957 § 38 og aksjeloven 1976 § 7-2 uten at Selskapet tilpasset vedtektenes ordlyd eller praktiseringen av utløsningsklausulen. Fra 1. januar 1999 ble utløsningsklausulen praktisert i strid med fremgangsmåten for kjøp av egne aksjer som følger av aksjeloven kapittel 9 II. Utløsningssummene som ble utbetalt var fra 1. januar 1999 «urimelig», jf. avtaleloven § 36, jf. aksjeloven 4-17 femte ledd andre punktum. Fra borettslagslovens ikrafttredelse 15. august 2005, var utløsningsklausulens utforming og praktisering også i strid med borettslagsloven §§ 5-21, 5-22 og 5-23.

I tillegg til ulovlige kjøp av egne aksjer solgte Selskapet aksjeleiligheter til utenforstående for mellom kun NOK 10,- og NOK 2 000,- pr. aksjeleilighet. Selskapet delte også tidvis ut verdifulle leiligheter i Trikkebyen til enkeltstående aksjonærer i bytte mot mindre verdifulle leiligheter. Aksjekjøpene og utdelingene skjedde etter beslutning fra styret, ikke generalforsamlingen.

Praksisen med kjøp av egne aksjer uten å følge fremgangsmåten i aksjeloven kapittel 9 II, gavesalg av aksjeleiligheter til utenforstående og utdeling av aksjeleiligheter til enkeltstående aksjonærer i bytte mot mindre verdifulle leiligheter, vedvarte fra 19. april 1913 til Selskapet engasjerte advokat Hogne Sandanger 20. juni 2011.

I tillegg til å avstå fra handlinger som strider mot ufravikelige regler utledet av aksjeloven og borettslagsloven har «styret plikt til å foreslå vedtektsendringer som bringer vedtektene i samsvar med loven, jf. Rt. 1992 s. 1636 og T. Bråthen i Gyldendal Rettsdata note 845 til aksjeloven», jf. Aarbakke m.fl. i «Aksjeloven og allmennaksjeloven» («Aarbakke»), note 1.2 til aksjeloven § 5-18. «Aksjeeierne har på sin side plikt til å stemme for vedtektsendringer som er nødvendige for å bringe vedtektene i samsvar med loven, jf. Rt. 1997 s. 596», jf. Aarbakke i note 1.2 til aksjeloven § 5-18.

Styret og aksjeeierne legaliserte derfor Selskapets vedtekter 27. mai 2013. Selskapet ble imidlertid dømt tilbake til ulovlige vedtekter i dom fra Gulating lagmannsrett av 19. mars 2015. Siden mindretallet i Gulating lagmannsretts dom av 25. september 2020 uten protester fra flertallet, skrev at «Selskapet kan altså gjenta vedtektsendringen fra 2013, eventuelt vedta en lignende vedtektsendring», vedtok Selskapets generalforsamling en «lignende vedtektsendring» 24. juni 2021.

Hordaland tingrett la i dom av 23. desember 2022 til grunn at vedtektsendring av 24. juni 2021, i strid med aksjeloven § 5-21, gav en urimelig fordel for aksjonærer med boret på bekostning av Bergens Sporveisfunksjonærers forening («foreningen»). Mens Gulating lagmannsrett i dom av 19. mars 2015 hadde lagt til grunn at vedtektsendring av 27. mai 2013 hadde redusert Selskapets egenkapitalverdi og dermed også verdien av foreningens 100 aksjer i Selskapet («Aksjene»), la Hordaland tingrett i dom av 23. desember 2022 til grunn at Aksjene hadde blitt «vesentlig mindre verdt» fordi den tilsvarende vedtektsendringen av 24. juni 2021 hadde medført «at frivillig likvidasjon/oppløsning av byggeselskapet blir uaktuelt.»

Tingretten la i dom av 23. desember 2022, uten begrunnelse og i strid med Terje Sjøvolds betenkning av 1. mai 2021, til grunn at aksjeleilighetene i Trikkebyen var uomsettelige så lenge utløsningsklausulen inngikk i Selskapets vedtekter. Uten mulighet til å omsette aksjeleiligheter ville leilighetseierne, ifølge tingretten, velge å oppløse Selskapet for slik å få hånd om likvide verdier. Ved oppløsning av Selskapet vil aksjonærenes boretter bli konvertert til tidsubestemte leieretter til gjengs leie etter borettslagsloven § 5-25. Det er mer attraktivt å eie aksjeleilighet enn å være leietaker. Det er ikke i Selskapets vedtekter, som i vedtektene til mange boligaksjeselskaper stiftet på 1950-tallet, bestemt at fordelingen av likvidasjonsutbyttet «skal skje på grunnlag av innbyrdes verdi av bustadane», jf. borettslagsloven § 11-9 andre ledd. Av Selskapets 102 aksjonærer, eier 50 aksjonærer kun én aksje av totalt 655 utestående aksjer. En oppløsning av Selskapet vil overføre store verdier fra aksjonærer med én aksje til foreningen. Oppløsning av Selskapet forutsetter derfor tilslutning fra samtlige 50 innehavere av boretter i Trikkebyen som kun eier én aksje, jf. aksjeloven § 5-21. Trolig forutsetter en oppløsning tilslutning fra samtlige 101 innehavere av boretter, jf. aksjeloven § 5-21.

Det er, uavhengig av om Selskapet har en utløsningsklausul i vedtektene eller ikke, usannsynlig at en tilstrekkelig andel av borettsinnehaverne i Trikkebyen i overskuelig fremtid vil stemme for oppløsning av Selskapet.

Adgangen til å anfekte generalforsamlingsbeslutninger i strid med aksjeloven § 5-21, preskriberes ikke, jf. aksjeloven § 5-23 andre ledd nr. 2. Hordaland tingrett har i dom av 23. desember 2021 slått fast at uttaket av utløsningsklausulen fra Selskapet sine vedtekter 24. juni 2021, var myndighetsmisbruk. Beslutninger som innebærer myndighetsmisbruk er nulliteter, jf. Truyen, i «Aksjonærers myndighetsmisbruk» side 466. Ifølge tingretten er utløsningsklausulen ikke gyldig tatt ut av Selskapets vedtekter. En gjeninnsetting av utløsningsklausulen i Selskapets vedtekter vil ikke hindre omsetning av aksjeleiligheter i Trikkebyen, jf. også betenkning fra Terje Sjøvold av 1. mai 2021. Selskapet har anket Hordaland tingretts dom av 23. desember 2022. Ankeforhandling er berammet til uke 34 år 2023. Selskapets styre vil foreslå for Selskapets ordinære generalforsamling, som er berammet til 9. mai 2023, å gjeninnsette utløsningsklausulen i Selskapets vedtekter § 4. Om Selskapets generalforsamling beslutter en slik gjeninnsetting vil det angivelige myndighetsmisbruket av 24. juni 2021 reverseres. En slik reversering vil øke sannsynligheten for at Selskapet blir frifunnet av lagmannsretten og tilkjent sakskostnader.

VEDTEKTER
FOR
AS BERGEN SPORVEISFUNKSJONÆRERS BYGGESELSKAP

§ 1 Navn

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

§ 4 Aksjeeiere

Bare fysiske personer, ~~AS-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.

Hvis en aksjonær flytter ut av selskapets eiendommer, er vedkommende forpliktet til på styrets forlangende å la aksjen innløse etter dens pålydende beløp.

§ 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: 9. mai 2020
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.



AS Bergen Sporveisfunksj. Bs

Hvordan kan salg av råloft løse aksjelagets utfordringer?

Status

Rettssaken er anket, og vi kommer til å stå lenge uten å få svar på hva som skjer og hvordan.

Jeg har tenkt mye på dette, og vet at det gjelder mange av de andre beboerne i de 111 leilighetene aksjelaget omfatter.

Kravet var 17 millioner kroner, som vi ikke har tilgang på, og vi ble derfor nødt til å anke.

Beboerne sitter på ressurser

- Jeg har sett litt på tallene og ressursene vi som eier leilighetene sitter på. Jeg innså etter hvert at vi sitter på omtrent 1800 kvadratmeter med råloft.
- Jeg har litt erfaring innen eiendom, og ser at vi kan selge disse råloftene, 14 stk. til eiendomsutviklere.
- Eiendomsutviklerne vil kunne kjøpe råloftene for mer enn vi trenger for å kjøpe oss ut av rettssaken.
- De vil deretter pusse opp leilighetene, for så å selge de videre til privatpersoner.
- Dette vil også føre til omtrentlig 28 nye leiligheter i aksjelaget.

Estimat

Jeg skjønner at dere i styret blir nødt til å se gjennom forslaget før vi kan gå videre med planlegging. Jeg har tatt meg litt tid til å se på mulighetene slik at dere har bedre oversikt. Vedlagt.

- Alle tallene jeg har brukt som priser og lignende er naturligvis antatte tall, men de er antatt ut ifra hvordan markedet står i dag og hva jeg og andre jeg har pratet med innenfor fagfeltet anser som realistisk.
- Jeg har allerede vært i kontakt med en kollega som har drevet med lignende prosjekter tidligere, og han kommer fort på banen om dette er noe vi finner ut at vi vil gå videre med.

Sikring

Vi bør legge inn en kjøpsklausul i salgskontraktene som sørger for at fremtidige eiere av leilighetene er privatpersoner og faste beboere, som også må få andeler i aksjelaget.

Fordeler, side 1

- Konsekvensene av dette vil være som følger:
- Vi blir ferdige med rettssaken
- Alle de 111 leilighetene går litt opp i verdi, fordi risiko knyttet til rettsaken blir avsluttet
- Vi får 28 nye leiligheter inn i aksjelaget. Det bidrar til lavere felleskostnader, ved at det blir flere å dele en del av kostnadene på. Her må man også se på felles gjeld.
- Området Møhlenpris får mange nye tilflyttere

Fordeler, side 2

- Vi har økonomi til å gjøre andre oppussinger på byggene, for eksempel i kjellerne og i gårdene, bytte av ytterdører, utelys, nye avløpsrør, finere trappeoppganger og mer.
- Oppgraderte kjellere vil kunne bli helt tørre og vil kunne erstatte loftet som lagringsplass.
- Styret har tidligere ønsket at alle aksjer skal være A-aksjer. Dette blir en ny mulighet til å gjennomføre en ny aksje-fordeling, hvor alle får a-aksjer. Jeg foreslår at de nye tilflytterne bli tildelt a-aksjer, og at de eksisterende b-aksjene blir erstattet med a-aksjer. (Ny-tegning av aksjer)

Forslag til generalforsamling

- Jeg foreslår at forslaget om å selge loftene tas opp på generalforsamlingen. Loftene bør selges en og en, for å få flest mulig budrunder og mest mulig ut av salget.
- Jeg synes at alle nåværende beboere skal ha forkjøpsrett, så lenge man byr på prisantydning. (Mulig det skal være en fast pris for beboerne?)
- Vi bør derfor ha to salgsrunder. Først en runde innad i sameiet, hvor alle beboere har mulighet til å vise interesse. Beboere burde da ha et krav om å kjøpe til forhåndsavtalt kvadratmeterpris, og få det til den prisen.
- De gjenværende loftene etter internsalg, burde være mellom aktuelle eiendomsutviklere. Der har jeg vært i kontakt med et par allerede og kan sette opp denne runden, her starter budene på forhåndsavtalt kvadratmeterpris, og selges til høystbydende innenfor satt frist.
- Overskuddet kan brukes til å nedbetale fellesgjeld eller oppussing.
- Eventuelle investorer bør få unntak fra vedtektene, med tanke på felleskostnader, beboerkrav og lignende, i en overgangsfase, mens loftene ferdigstilles.

Prisnivå for beregninger

- Gjennomsnittlig kvadratmeterpris i Bergen i dag ligger på rundt 49 tusen kroner. I Konsul Børs Gate ligger den like over 20 tusen kroner.
- Jeg foreslår at vi begynner med en kvadratmeterpris på rundt 15 tusen i internsalget, så kan budrunden for eksterne investorer være åpent, men starte på rundt 15 også.
- Selger vi alle loftene til minst 15 tusen per kvadrat, er vi antagelig 10 millioner i overskudd etter rettssaken.
- Hva disse brukes på kan vi stemme over i en ny generalforsamling, men jeg foreslår videre oppussing av fasadene og kjellerrommene. Se vedlagte filer for tall og fremskrittplan.

Jeg har sett på hvordan økonomi kan bli ved en slik løsning og setter gjerne opp et møte med og eventuelt flere fra styret før generalforsamlingen, for å finne den best mulige løsningen.

For beboere

- Verdiøkning 111 leiligheter, risiko m. rettssak ute av bildet
 - Anke trekkes
 - Kjøper ut for funksjonærforeningen for 17 millioner kroner
- Lavere felleskostnader
 - Flere leiligheter, økt kapital i sameiet

For beboere II.

- Mulighet for forkjøpsrett
 - Internsalg og fin investeringsmulighet for interesserte beboere
- Lydisolering
- Oppussing
- Ferdig med rettssak

Salget

- Eiendomsutviklere
- Forkjøpsrett internt
- Budrunde
- 14 salg
- Én leverandør
- Fortjeneste

Utviklere

- Interne
- Eksterne
- Unntak fra sameiets vedtekter
 - Blir aksjeiligheter når utviklere har solgt videre

Jurisdiksjon og lignende prosjekter

- Eksempel der Bergen kommune har utvidet boareal med kjeller og loft:
<https://www.bergen.kommune.no/politikere-utvalg/api/fil/bk360/5824511/Prospekt>

Kommunen

- Forslaget mitt tilfredsstillter krav om:
 - Takhøyde
 - Fasade
 - Vinduer
- Nye tilflyttere er positivt for området sett fra kommunens ståsted
- Ny lov av 2016 åpner for å ta i bruk kjellere og loft til boliger
 - <https://www.byggstart.no/artikler/bygge-ut-loft-regler>

Frem mot generalforsamling 9. mai

- Møter først
- Hele styret må ha god kjennskap til forslaget
- Infoskriv til beboere, alle kommer forberedt

Pris og tall

- 14 innganger
- 111 leiligheter
- Ca 1800 kvm råloft
- 15 000 kvmpris
- Ca 27 millioner salgspris
- 10 millioner overskudd etter rettssak
- I underkant av 2 millioner per loft, 130kvm per loft
- To leiligheter per loft, to innganger, 28 nye leiligheter, 139 totalt

AS Bergen Sporveisfunksj. Bs

Adresser
Konsul Børs Gate 9
Konsul Børs Gate 9A
Konsul Børs Gate 11
Konsul Børs Gate 13
Konsul Børs Gate 13A
Konsul Børs Gate 13B
Konsul Børs Gate 15
Konsul Børs Gate 15A
Stubs Gate 3
Stubs Gate 3A
Stubs Gate 5
Stubs Gate 5A
Stubs Gate 7
Stubs Gate 7A

Antall Leiligheter	
111	
Aksjekapital	
Sum	NOK 133 000,00
Antall aksjer	665
Verdi 1 aksje	NOK 200,00

Loft	
Antall innganger	14
Antall loft	14
Kvm loft per inngang	130
Totalt kvm loft	1820
Salgspris per kvm	NOK 15 000,00
Total salgspris	NOK 27 300 000,00

Sammenligning med leil 41 (Erlend)	
Kjøpssum	NOK 1 780 000,00
Antall kvm	64
Pris per kvm	NOK 27 812,50
Pris per kvm loft for investor	NOK 15 000,00

Renoveringskostnader	
Totalrenovering per kvadrat	NOK 14 000,00
Per loft	NOK 1 820 000,00
Profitt per loft etter OP	NOK 2 652 650,00

Gjeld	
Kjøpe ut rettssak	NOK 17 000 000,00
Fellesgjeld	
Pluss/minus salg	NOK 10 300 000,00
Rest. Per leil	

Verdi ferdige leiligheter	
Kvm til salgs	1820
Kjøpt for	NOK 27 300 000,00
Kvmpris etter OP	NOK 49 405,00
Salgspris	NOK 89 917 100,00
Profitt	NOK 62 617 100,00

Verdi per ferdig loft	
Kvm	130
Kjøpt for	NOK 1 950 000,00
Kvmpris etter OP	NOK 49 405,00
Salgspris	NOK 6 422 650,00
Profitt	NOK 4 472 650,00

Oppussing og innflytting

- Vi burde ha klausuler i kjøpskontraktene på en forhåndsbestemt og godkjent leverandør som foretar seg arbeidet i på alle loftene, for å få samkjørt det og minimere antall mennesker som beveger seg inn og ut av blokkene
- De omtrentlig 30 nye innflytterne blir deleiere i sameiet, betaler felleskostnader og tildeles aksjer, hvorav alt er a-aksjer
- Utviklerne må få unntakt fra vedtektene

Kontakt

- 971 84 930
- erlendbmoe@gmail.com
- Konsul Børs gate 15A, H0301, 5006 Bergen

Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 9.05.23

Selskapsnummer: 2115 **Selskapsnavn:** AS Bergen Sporveisfunksj. Bs

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

VEDTEKTER
FOR
AS BERGEN SPORVEISFUNKSJONÆRERS BYGGESELSKAP

§ 1 Navn

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

§ 4 Aksjeeiere

Bare fysiske personer, AS Bergen Sporveisfunksjonær 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.

§ 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

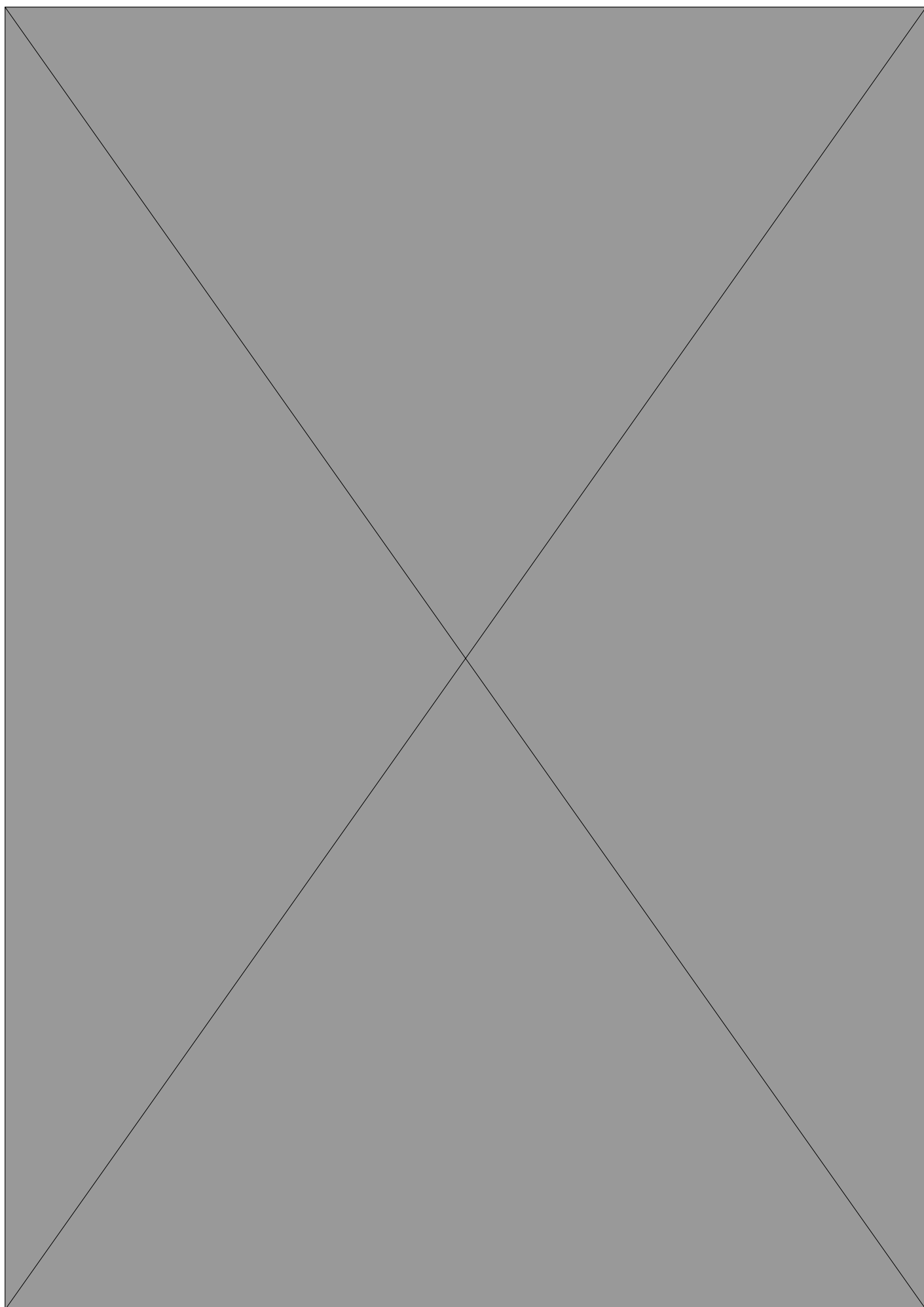
Hver aksje har én stemme på selskapets generalforsamling. Beslutninger som krever kvalifisert flertall, kan kun fattes når minst halvparten av aksjonærene er representert på generalforsamlingen.

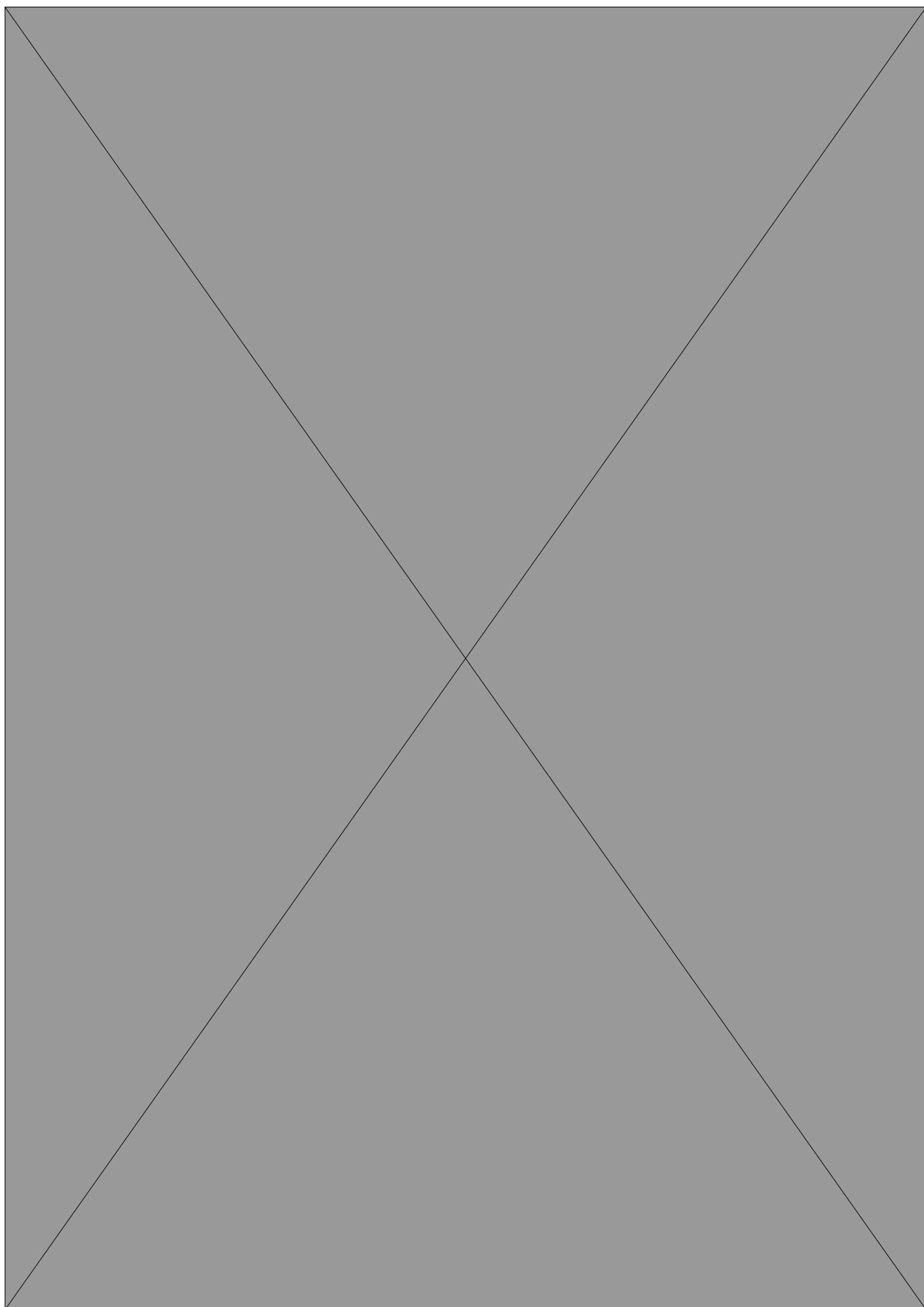
§ 9 Styret

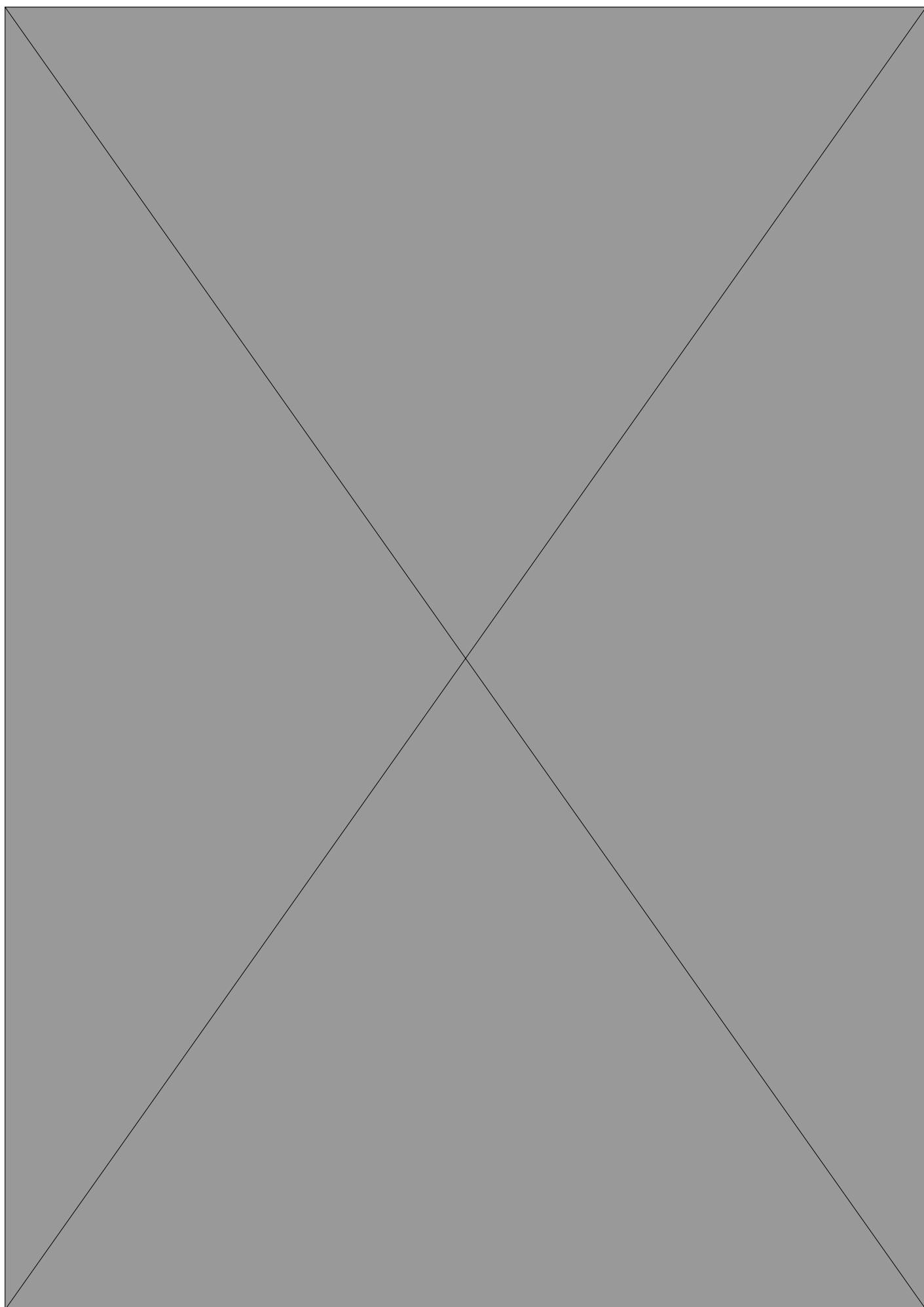
Selskapet skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer. Styrets leder velges av generalforsamlingen. Signatur har styrets leder alene.

§ 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.

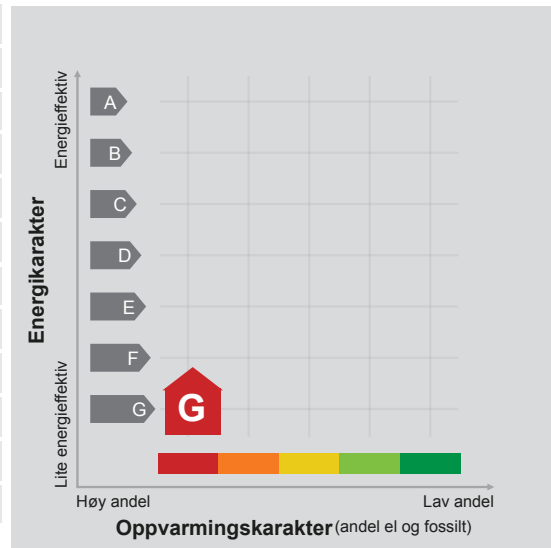






ENERGIATTEST

Adresse	Konsul Børs' gate 15
Postnummer	5006
Sted	BERGEN
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	164
Bruksnummer	313
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139276647
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	28a51064-097c-46eb-84c8-a68a7251307d
Dato	30.04.2023



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

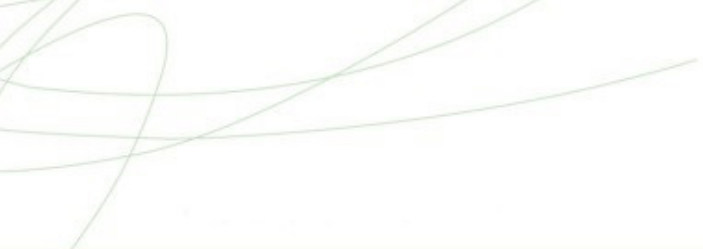
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.energimerking.no.

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 innnetemperaturen

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)

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Tetting av luftlekkasjer**

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

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Termografering og tetthetsprøving**

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





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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

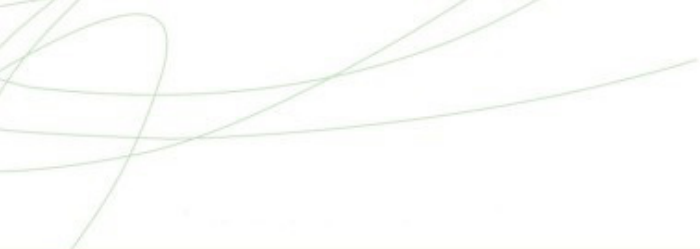
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1924
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. **800 49 003** eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Konsul Børs' gate 15
Postnr/Sted: 5006 BERGEN
Bolignr: H0301
Dato: 30.04.2023 9:58:23
Energimerkenr: 28a51064-097c-46eb-84c8-a68a7251307d

Gårdsnr: 164
Bruksnr: 313
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 139276647

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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. Monter 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 22: 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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSIFTER 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.



Boligkjøperpakken

Hva inneholder boligkjøperpakken?

Boligkjøperpakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard husforsikring avhengig av boligens eierform. Selve husforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved boligen din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte saksomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner i innbo for boliger med andels-/aksje-/seksjonsnr, og med en ubegrenset sum på innbo for boliger med eget gnr/bnr.

Dobbel boligforsikring

Vi dekker rente- og forsikringspremie med inntil 10 000 kroner per måned på den gamle boligen din. Forsikringen gjelder hvis du ikke får solgt den gamle boligen tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Dekningen gjelder ift. bud opp til 90 % av prisantydningen.

Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for boligkjøperpakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved boligkjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 300 kroner for boliger med eierform aksje, andel og seksjonsnummer og 450 kroner for boliger med eget gnr/bnr.

Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

Priser på Boligkjøperpakken:

Boliger med andels-/aksjenummer	6 850 kroner
Boliger med seksjonsnummer	7 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	12 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	14 650 kroner

Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på boligkjoperforsikring@if.no, eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

Til deg som skal kjøpe bolig

Hva må du passe på som kjøper?

Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsoppgaven og selgers egenerklæring nøye.

Du kan ikke reklamere på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.

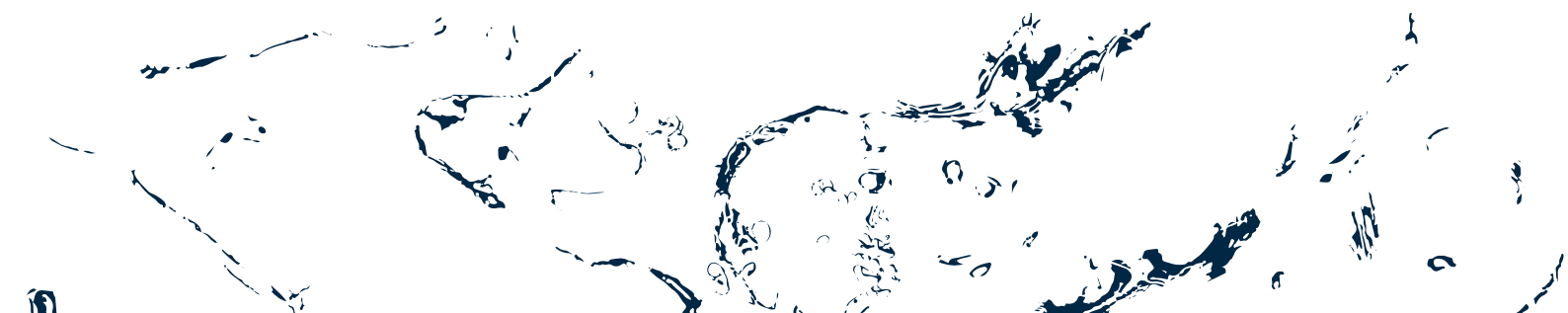
Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Vårt fundament

Vårt fundament er designet for at meglerne våre skal sikre kundetilfredshet, og prestere på høyt nivå ved hvert boligsalg.

1. Se muligheter
2. Skap vinnere
3. Vær fryktløs
4. Tenk positivt
5. Ta ansvar
6. Se fremover
7. Vær tilpasningsdyktig
8. Vær stolt
9. Motarbeid misunnelse
10. No bullshit-policy



Følg kontorene våre på sosiale medier

Facebook

nordic bolig bergen
nordic bolig sogndal
nordic bolig skien

Instagram

@nordicbergen
@nordicsogndal
@nordicskien



NORDIC

nordicbolig.no