NORDVIK

Konsul Børs' gate 11

2 soverom | 61 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Konsul Børs' gate 11

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
29	Om boligen
39	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
65	Andre vedlegg
70	Nabolagsprofil
125	Kontaktinfo
128	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
131	Forbrukerinformasjon om budgivning
132	Budskjema

Salgsoppgave produsert 01.09.2026

Nøkkelinformasjon



Bygårdsdrøm i ettertraktet gate! Lekker 3-roms m/peis & god standard. Mye modernisert 2023-2026. 3 min til 37 busslinjer

Prisantydning	**3 890 000,-**
Omkostninger	**14 650,-**
Totalpris	**4 808 984,-**
Fellesgjeld	**904 334,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 244,-**
BRA-i	**61 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1923**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

En fantastisk bygårdsleilighet med sentral beliggenhet på Møhlenpris. Her kan du nyte det urbane livet i en livlig og koselig bydel. Med kort avstand til Nygårdsparken, bystranden og koselige kafeer, har du alt du trenger rett utenfor gatedøren

- 2023-2026: rehabilitering av fasade, ny taktekking, vinduer, kjøkken, elektrisk anlegg m.m.
- Student? Lei ut et soverom skattefritt!
- Felles, skjermet bakgård
- Peis - lavere strømkostnader
- Ingen dokumentavgift eller forkjøpsrett
- Disponerer 3 eksterne boder på totalt 13,9m²

I gangavstand:

- Etablert, vakkert boligområde
- Koselige kafeer
- Nygårdsparken
- BI, Studentsenteret og UiB
- Søndagsåpne Bunnpris og Joker
- Badeplasser og turmuligheter
- Kort vei til bybane og busstopp med hyppige avganger

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 61 kvm


















0949




ATMOSPHERE








BRIGITTE BARDOT




LONDON
















Zetlitz gate
NOBEL
BOPEL
KAFÉ & MØBLER


sammen informasjonskiosk
50 m
HULEN
BERGEN
HULEN
350 m
REALFAGBYGGET
350 m
DRAGEFJELLET
600 m

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0322/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selgere
Helge Jystad Ratvik
Amalie Skullerud

Kjøpesum og omkostninger
3 890 000,- (Prisantydning)
904 334,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 794 334,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 500,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 808 984,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 818 484,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1923

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 61 kvm
Totalt BRA: 61 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Entré/gang, bad, to soverom, kjøkken og stue.
Total BRA: 61 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

I tillegg disponerer leiligheten to eksterne boder i kjelleren på henholdsvis 8,2 m² og 1,7 m², samt en ekstern bod på 4 m² på loftet. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne leiligheten ligger på aksjelagets fellesareal. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Oppdragsgiver informerer om at leiligheten disponerer eksterne boder i kjeller og på loft. Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.
Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.
Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper,sjakter og trapper. Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Innhold
Leiligheten ligger fint til i en høy 1. etasje og inneholder:
- Entré/gang, bad, to soverom, kjøkken og stue.

I tillegg disponerer leiligheten tre eksterne boder.

Parkering
Parkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser. Det er soneparkering i området.

Priser for soneparkering i Sone 4 Møhlenpris:
Bil 1: Kr 582,- per måned.
Bil 2: Kr 873,- per måned.
Firmabil: Kr 1590,- per måned.

OBS! Prisene gjelder per 01.09.2026 iht. satser for Bergen kommune. Prisene kan endres.

Modernisering og påkostninger
2023–2026 (i regi av aksjelaget):
- Bytte av taktekking.
- Rehabilitering av fasade.
- Bytte av vinduer med økt varme- og lydisolering.
- Installering av lufteventiler.
- Rehabilitering av vann- og avløpsrør (rør-i-rør-fornying).

2024:
- Rehabilitering av rør og avtrekk for ildsted med stålrør.

2023:
- Innvendig veggfornying i leiligheten.
- Bytte av gulv og lister.
- Skifte av kjøkken.
- Utskifting av det elektriske anlegget.
- Nye dusjdører på badet.
- Utskifting av baderomsvifte.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært. Fra tidligere eier, som vi kjøpte som dødsbo i 2023. Vet ikke hvilket selskap som har gjort det. Arbeidet fremstår som gjennomført etter 2010 da TEK10 kom, da det er et relativt moderne vannsikringsskap installert på badet. Rørleggerarbeidet fremstår faglært utført.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Borettslaget har de siste årene gjennomført omfattende rehabiliteringsarbeid. Jeg vet ikke selskapsnavnene, men den informasjonen kan fås av styret. Alt er faglært. 2023-2024: Fullstendig rehabilitering av boligmassens tak 2024-2025: Fullstendig rehabilitering av boligmassens fasade, inklusive utskifting av alle leilighetens vinduer og installasjon av lufteventiler i leiligheten 2026: Fullstendig rehabilitering av boligmassens vann- og avløpsrør i alle oppganger
(pågående).

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja. 2023: Sletten Elektro gjennomførte utskiftning av hele det elektrikske anlegget. Ny sikringsboks, nye sikringskurser for kjøkken og varmtvannsbereder, samt trekking av nye ledninger til strømuttak og kurser i leiligheten.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Når ble kontrollen utført?
- Ja. 2023 ved installasjon.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Se forrige kommentar. Hele borettslagets vann- og avløpsrør rehabiliteres og fornyes i 2026. Denne leilighetens oppgang vil etter planen få dette arbeidet gjort ila høsten 2026.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, både faglært og ufaglært. 2023: Legging av nytt gulv, veggfornying, maling, og installering av nytt kjøkken ifbm. oppussing. Ufaglært egeninnsats, med unntak av rørleggertilkobling på kjøkken etter installering av Klevestad Rørservice AS, som er faglært i henhold til krav. 2024: Smart Varme AS fornyet pipen til leilighetens ildsted med stålrør. Faglært. 2026: GK Elektro AS installerte ny baderomsvifte på badet.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja. Vannlekasje fra badet i leiligheten over oss, ned til vårt bad. Lekasjen ble utbedret, og på vår leilighet gjennomførte Byggmester Voldemaras Ragauskas sjekk av fukt og utbedring av vannskade i vår leilighet.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja. Tilstandsrapport av takstmann ifbm. salg av leiligheten, 2026.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja. Boligens areal er oppgitt av salgsoppgave og takstrapport fra 2026 (i tillegg til salgsoppgave og takstrapport da vi kjøpte leiligheten i 2023). Ut over dette er ingen spesifikk arealoppmåling gjennomført under vår eietid.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja. Det pågående rehabiliteringsarbeidet med borettslagets vann- og avløpsrør finansieres gjennom gjeld. Siden arbeidet pågår er endelig kostnad ikke kjent, men 9 av 13 oppganger er ferdigstilt med den fellesgjelden som ligger på boligen i dag. Siden sameiet har rehabilitert tak, fasade, vinduer, og rør de siste 3-4 årene foreligger det ingen ytterlige kjente planer som vil øke fellesgjeld eller fellesutgifter meg bekjent.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja. Borettslaget vedtok under generalforsamling 2. juni 2026 at boligbyggelagets 10 leiligheter skal selges for å

redusere sameiets fellesgjeld. Estimert salgspris presentert under generalforsamlingen var ca 3.4m per leilighet. Når disse salgene er gjennomført vil sameiets fellesgjeld dermed reduseres med estimert 30-35m NOK, avhengig av salgspris og boligprisutvikling. Så en kjøper kan forvente at fellesgjelden vil reduseres sterkt de kommende årene.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Ole Henrik Berg

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Det er grunnmur og yttervegger i murkonstruksjoner.
- Etasjeskiller av trebjelkelag.
- Leiligheten har PVC vinduer med 2-lags glass.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Utvendig - dører.
- Etasjeskille/gulv mot grunn.
- Andre innvendige forhold.
- Vannledninger.
- Varmtvannstank.
- Bad - overflater vegger og himling.
- Bad - overflater gulv.
- Bad - sluk, membran og tettesjikt.
- Bad - sanitærutstyr og innredning.
- Kjøkken - avtrekk.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad.
- Vedovn i stue.
- Ellers elektrisk oppvarming.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9 500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 244,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, felles byggforsikring, betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter og eiendomsskatt, strøm i fellesarealer, styre- og forretningsførsel, drift og felles vedlikehold.

Styret opplyser videre at felleskostnadene kan øke i forbindelse med det pågående rørfornyings- og rehabiliteringsprosjektet. Det er foreløpig ikke avklart hvor stor en eventuell økning vil bli, men dersom felleskostnadene økes, vil dette gjelde fra 1. januar 2027. Videre opplyses det at det er estimert at det månedlige beløpet for felleskostnadene vil øke med kr 1 300,- fra 01.03.2027 ifm. at det må betales avdrag på det ene lånet til aksjelaget. Det ene lånet til aksjelaget (Lånenr.: 95217610967) er avdragsfritt tom. 28.02.2027. Når perioden med avdragsfrihet er slutt, vil felleskostnadene for leiligheten øke. Iht. oversikt i årsregnskap for 2025 er det estimert at det månedlige beløpet for felleskostnader for denne leiligheten øke med kr 1 300,- fra 01.03.2027. Det gjøres oppmerksom på at endringer kan forekomme.

Andre utgifter
I tillegg til felleskostnader påløper det kostnader for innboforsikring, strømforbruk, tv og eventuelle andre ønskede tjenester.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 713 557,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 854 229,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes

høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Internett fra Telenor er inkludert i felleskostnadene, det er lagt inn fiber.

Aksjeselskapet

Forretningsfører
Obos Bbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret iht. aksjeloven. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for at overdragelsen blir godkjent, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 904 334,-pr. 31.08.2026

Aksjelaget har en samlet fellesgjeld på kr 77 005 820,- fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Handelsbanken
Annuitetslån
Rentesats: 5,24%, flytende
Andel av saldo: kr 117 437,-
Innfrielsesdato: 01.07.2030
Avdragsfrihet: 28.02.2027

Handelsbanken
Annuitetslån
Rentesats: 5,24%, flytende
Andel av saldo: kr 786 897,-
Innfrielsesdato: 01.07.2064

Aksjelaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må aksjelaget selv dekke det manglende beløpet.

Styreleder opplyser at fellesgjelden kan øke i løpet av 2026. Aksjelaget vedtok på ekstraordinær generalforsamling 3. desember 2024 å ta opp inntil kr 30 mill. til rørfornyings- og rehabiliteringsprosjekt. Selger opplyser at det allerede er tatt opp rundt kr 10 mill. og at dette allerede er inkludert i dagens fellesgjeld. Det må påregnes at fellesgjelden knyttet til denne leiligheten kan øke ytterligere med anslagsvis kr 50 000–100 000,- som følge av prosjektet. Beløpet er kun et estimat, og den faktiske økningen er foreløpig usikker.

Videre har styret har fått fullmakt fra generalforsamlingen til å selge selskapets ti egne leiligheter, og det er opplyst at eventuelle salgsinntekter skal benyttes til å redusere fellesgjelden. Fem av leilighetene er allerede pusset opp, mens de resterende fem skal pusses opp før et eventuelt salg. Det er foreløpig ikke avklart når leilighetene vil bli solgt.

I saksdokumentene er det opplyst en estimert salgspris på ca. kr 3,5 mill. per leilighet. Dersom alle ti leilighetene selges til estimert pris, er det anslått at aksjeselskapets totale gjeld kan reduseres med ca. kr 35 mill. Denne leiligheten utgjør ca. 1/85 av fellesgjelden basert på areal, og selger har på denne bakgrunn estimert at leilighetens andel av fellesgjelden kan reduseres med ca. kr 400 000,- dersom alle salg gjennomføres. Det understrekes at dette er estimater, og at både omfanget av salgene og den faktiske reduksjonen i fellesgjeld og felleskostnader er usikker.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Aksjelaget hadde et negativt årsresultat på kr 2 350 019,- i 2025. Dette skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold enn budsjettert. Det er budsjettert et positivt årsresultat på kr 697 000,- i 2026.

Vedtekter og husordensregler
Aksjelagets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

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

- 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.
- Vask av ganger og loft skal skje etter turnusplan.
- Tørking og lufting av klær etc. i vinduer og på altaner må ikke forekomme. Dette henvises til tørkeloft i de respektive hus.

Dyrehold
Vanlig husdyrhold er lov, så lenge det ikke er til sjenanse for naboer.

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 66354229

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 285 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for aksjelaget.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Konsul Børs' gate 11! En sjarmerende leilighet med svært sentral og attraktiv beliggenhet på Møhlenpris, med kort vei til Bergen sentrum, utdanningsinstitusjoner, servicetilbud og flotte rekreasjonsområder. Her bor du i et levende og veletablert bymiljø, samtidig som både Nygårdsparken og sjøfronten på Marineholmen ligger like i nærheten. Beliggenheten passer godt for deg som ønsker å ha det meste innen gangavstand.

Dagligvarebutikker og servicetilbud finnes i nærområdet, og det er en fin spasertur over Nygårdshøyden til sentrumskjernen. Her finner du blant annet Bergen Storsenter, Galleriet og Xhibition, i tillegg til et stort utvalg butikker, restauranter og kaféer rundt Torgallmenningen og byens handlegater.

Møhlenpris har også et hyggelig og levende nærmiljø. Nobel Bopel er et kjent samlingspunkt i bydelen, og i området finner du flere populære serveringssteder og kaféer. På Marineholmen ligger blant annet Bergen Kaffebrenneri, og på varme sommerdager er det særlig fint å trekke ned mot sjøfronten og bystranden. Nygårdsparken byr samtidig på flotte grøntområder som egner seg godt til både rolige ettermiddager og sosiale sammenkomster.

For den aktive er tilbudet svært godt. SATS Bergen LHG i Lars Hilles gate og Trene Sammen på Studentsenteret ligger i nærheten, sistnevnte med blant annet treningsfasiliteter, idrettshall og basseng. AdO Arena ligger også ved Store Lungegårdsvann, mens Marineholmen byr på muligheter for et sjøbad på fine sommerdager. For tur- og friluftsinteresserte er det heller ikke langt til populære turmål som Fløyen, Stoltzekleiven og Løvstakken. Området rundt Store Lungegårdsvann egner seg dessuten godt for både gå- og løpeturer.

Beliggenheten er også svært attraktiv for studenter. Flere av Universitetet i Bergens fakulteter, Studentsenteret og Handelshøyskolen BI ligger i kort avstand. Gode kollektivforbindelser gjør det enkelt å komme seg til både Høgskulen på Vestlandet på Kronstad og Norges Handelshøyskole, noe som gir en praktisk beliggenhet uavhengig av studiested.

Kombinasjonen av det hyggelige nærmiljøet på Møhlenpris og nærheten til sentrum gjør dette til en attraktiv beliggenhet for deg som ønsker byliv, kultur, trening og naturopplevelser tett på.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Takstmann gjør oppmerksom på følgende:
Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vei, vann og avløp
Vei: Eiendommen har adkomst via offentlig 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.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er uregulert, men er imidlertid avsatt til sentrumsformål i Kommuneplanens arealdel 2018, ikrafttrådt 19.06.2019.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Kulturmiljø - Møhlenpris - berøringsgrad 100%
- Kulturmiljø - Historisk sentrum - berøringsgrad 100%
- Veistøy, gul sone - berøringsgrad < 0,1%

Faresone i kommuneplanen:
- Luftkvalitet, rød sone - berøringsgrad 100%

Planer i nærheten av eiendommen:
- Planid: 72050000 - Bergenhus-Laksevåg. Kommunedelplan for kollektiv Laksevåg, arealdel. Saksnr.: 202411682. Planen skal sette av areal for mulig bybane fra Dokken til Laksevåg og Lyngbø. Det skal vurderes flere mulige traséer og sees på fordeler og ulemper med disse, før fagetaten anbefaler en trasé. Som en del av planarbeidet er det også laget en egen konsekvensutredning for en ny gang- og sykkelbro over Puddefjorden. Eiendommen inngår i planområdet for planforslaget. Kjøper må belage seg på at bybanen kan komme i nærheten av eiendommen.

- Planid: 71460000 - Bergenhus/Laksevåg. Gnr 164 bnr 421 mfl., Dokken sør. Saksnr.: 202312694. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for helhetlig og framtidsrettet byutvikling sentralt i Bergen og sikre gjennomførbarhet av dette. Det skal planlegges for urban, bærekraftig transformasjon av dagens havneområde til et levende byområde for alle med boliger, gode byrom, næring, sosial infrastruktur, effektiv mobilitet og energi- og miljøløsninger som gir bærekraft og nullutslipp.

- Planid: 70130000 - Bergenhus. Gnr 164 bnr 360, Frieleneskaien pumpehus. Saksnr.: 202220619. Hensikten med planforslaget er å svare ut dispensasjonsvedtakets vilkår, og med det å sikre at eksisterende pumpestasjon på Frieleneskaien, Møhlenpris gnr. 164 bnr. 360 gis permanent tillatelse for videre leveranse av sjøvann til energianlegg og forskningsaktivitet. Dernest skal planen sikre eksisterende kritisk infrastruktur i form av kabler og rør innenfor planområdet. Dette innebærer også de restriksjoner som følger av at Statens vegvesen må ha tilkomst for drift og vedlikehold av broen fra undersiden og 3 meter ut på hver siden av broen. Til sist og iht. øvrige nevnte rammer legger planforslaget til rette for en fremtidig etablering av strandpromenade og gang- og sykkelvegtraseer iht. overordnede strategier samt en fremtidig utvikling av området til byrom / allmenning.

- Planid: 64090000 - Kommunedelplan for kollektivsystemet fra Bergen sentrum til Bergen vest. Saksnr.: 202220469. Formålet med kollektivplanen er altså å anbefale et helhetlig og overordnet kollektivsystem mellom Bergen sentrum og Bergen vest.

- Planid: 70120000 - Laksevåg/Bergenhus/Årstad. Gnr 157 bnr 201 mfl., områdereguleringsplan for indre Laksevåg. Saksnr.: 202220623. Strategisk planprogram er grunnlag for videre utvikling på Indre Laksevåg, og sammen med overordnede planer og strategier angir det strategiske planprogrammet mål og visjon for området i framtiden. Overordnet skal utviklingen gå i retning av å skape en mer attraktiv og aktiv bydel. Gjennom Miljøløftet jobbes det for at veksten i persontransport i Bergen skal tas med kollektivtrafikk, sykling og gange, i tråd med kommuneplanens samfunnsdel.

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
På aksjelagets eiendom er det tinglyst én servitutt som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Denne omhandler bestemmelse om bebyggelse.

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning

må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,30% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke kr. 8 000,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Nordvik markedsføring kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
overtagelseshonorar kr. 3 900,-
Tilrettelegging kr. 15 000,-
Visningshonorar kr. 2 900,-

Utlegg:
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-

Samlet skal selger betale kr. 136 750,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.
Dersom handel ikke kommer i stand må selger betale påløpte kostnader, herunder utlegg, foto og takst.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 2. september 2026

Ansvarlig megler
Kajin Hashim, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 94494851

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Konsul Børs' gate 11 , 5006 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 164, bnr. 313
Aksjenummer

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 09.02.2026 **Rapportdato:** 10.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22438-1119 **Referansenummer:** KL1301

Autorisert foretak: BERG TAKST OG EIENDOM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Henrik Berg

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

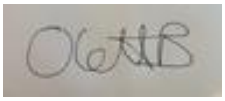
Berg Takst og Eiendom AS

Berg Takst og Eiendom AS ble startet av Ole Henrik Berg som er utdannet økonom, byggmester og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

Vi leverer tilstandsrapporter for privatpersoner, med grundige og etterprøvbare vurderinger i tråd med NS 3600 og avhendingsloven. Arbeidet utføres uavhengig og metodisk, med tydelig dokumentasjon, forståelig språk og konkrete anbefalinger der det er relevant. Vi legger vekt på forutsigbar prosess, ryddig kommunikasjon og avtalt leveringstid – slik at du får en rapport som faktisk kan brukes i salgsprosessen.

Primært opererer vi i Bergen og omegn/Vestland, men oppdrag andre steder kan avtales.

Rapportansvarlig



Ole Henrik Berg
Uavhengig Takstingeniør
ole@berg-takst.no
406 16 027

Medlem av NITO

BERG TAKST OG EIENDOM AS
Tertnesveien 103
5114 TERTNES

Konsul Børs' gate 11 , 5006 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 313
4601 BERGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1923 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1923

UTVENDIG Gå til side

Byggemåte:
Det er grunnmur og yttervegger i murkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag.

Vinduer:
Leiligheten har PVC vinduer med 2-lags glass.

Dør:
Leiligheten har malt hovedytterdør.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:
Innvendig er det gulv av laminat. Det er fliser på bad.
Veggene har malte og slette flater. Det er baderomsplater på bad.
Innvendige tak har malte og slette flater.

Oppvarming:
Det er varmekabler på bad.
Det er vedovn i stue.
Ellers elektrisk oppvarming.
Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

Pipe/Ildsted:
Leiligheten har mursteinspipe med vedovn.

VÅTROM Gå til side

Bad: 2,3m²
Veggene har baderomsplater. Taket har malt panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte med tilluftsløsning i dør.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Epoq kjøkken har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann- og avløpsrør:
Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Stoppekran til bad er plassert i rørskap. Stoppekraner til kjøkken er plassert under vask på badet.
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon. Det er avtrekk via elektrisk vifte på bad. Det er tilluftsventiler i yttervegg.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på 116 liter og plassert i kjeller.

Elektrisk anlegg:
Det er automatsikringer i sikringsskap som er plassert i entré/gang.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er for det meste bebygget og felles for aksjelaget.

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

Boligen er vurdert med bakgrunn i helse-, miljø- og sikkerhetsmessige forhold basert på visuell kontroll og tilgjengelige opplysninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

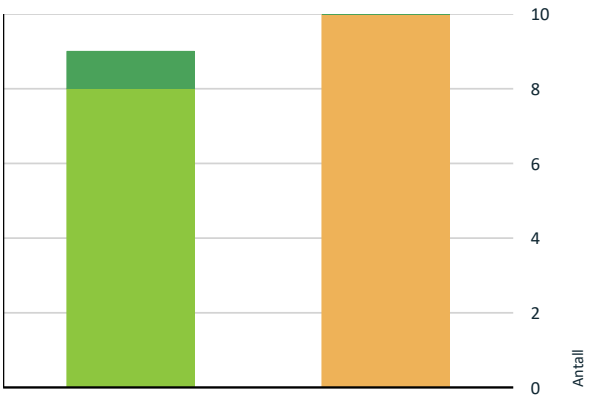
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad: 2,3m² > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad: 2,3m² > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad: 2,3m² > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad: 2,3m² > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken: 6,6m² > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1923

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.no.

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

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Hjemmelshaver informerer om at kjøkken og overflater er pusset opp, samt nytt laminatgulv i 2023.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leiligheten har PVC vinduer med 2-lags glass.

Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Normal levetid for PVC vinduer er 40 år, avhengig av kvalitet, solpåvirkning og vedlikehold av beslag og tetningslister.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Leiligheten har malt hovedytterdør.

Døren ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 40 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Døren er ikke brann- eller lydklassifisert.
• Døren nærmer seg sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Dette gir redusert brannmotstand og lydisolasjon mot fellesarealer sammenlignet med dagens anbefalte løsninger. Det anbefales å vurdere utskiftning til godkjent brann- og lydklassifisert dør.
• Det er registrert slitasje i overflatebehandling og tegn på aldring i karm. Det er økt risiko for varmetap og trekk. Den har lavere isolasjonsverdi og sikkerhet enn hva som anses som normalt etter dagens standard.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Det er fliser på bad.
Veggene har malte og slette flater. Det er baderomsplater på bad.
Innvendige tak har malte og slette flater.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom. Det ble foretatt kontroll i stue og kjøkken.

Merk: Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme.

Etasjeskiller fra eldre byggeår tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til stivhet og lydisolasjon. Møbler og innredning kan påvirke måleresultater og skjule avvik.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Leiligheten har mursteinspipe med vedovn.

Hjemmelshaver informerer om at styret opplyser at skorsteinene ble fornyet i forbindelse med tak- og vindusprosjektet med stålrør som fornying. Så alle skorsteiner som brukes av ildsteder ble fornyet på den måten.

TG 2 Andre innvendige forhold

Bod i kjeller

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert saltutslag og malingsavskalling på vegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales. Hjemmelshaver informerer om at de ikke har hatt problemer med jordslag på tøy eller fukt i boden.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD: 2,3M²

Tilstandsrapport

Generell

Veggene har baderomsplater. Taket har malt panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte med tilluftsløsning i dør.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

1.ETASJE > BAD: 2,3M²

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har malt panel.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
• Våtromsplater mangler metallist i underkant.
• Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved vask, løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.





1.ETASJE > BAD: 2,3M²

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Forventet levetid:
- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Som følge av alder på overflatene må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD: 2,3M²

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Forventet levetid:
- Smøremembran: 20 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det er begrenset mulighet for renhold i sluk. Det er lagt en fleksibel plastrist for å gjøre renhold enklere.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1.ETASJE > BAD: 2,3M²

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD: 2,3M²

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med tilluftsløsning i dør.

1.ETASJE > BAD: 2,3M²

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Våtsone (dusj og vask) vender mot nabo og murvegg. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN: 6,6M²

TG 1 Overflater og innredning

Epoq kjøkken har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Normalt slitasje i henhold til alder.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > KJØKKEN: 6,6M²

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Stoppekran til bad er plassert i rørskap. Stoppekraner til kjøkken er plassert under vask på badet.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert.
Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.

Forventet levetid på plast- og kobberrør: 50 år.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

• Det mangler kursfortegnelse i rørskap.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• Tidspunkt for utskiftning av kobberrør nærmer seg.

• Manglende kursfortegnelse kan komplisere feilsøking, vedlikehold og eventuelle reparasjoner. Det anbefales å utarbeide og montere oppdatert kursfortegnelse i skapet.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert.
Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.

Forventet levetid for sluk av plast: 50 år.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er avtrekk via elektrisk vifte på bad. Det er tilluftsventiler i yttervegg.

Ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.

TG 1 Varmesentral

Oppvarming:
Det er varmekabler på bad.
Det er vedovn i stue.
Ellers elektrisk oppvarming.
Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 116 liter og plassert i kjeller.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

BERG TAKST OG EIENDOM AS
Tertnesveien 103
5114 TERTNES

Konsul Børs' gate 11 , 5006 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 313
4601 BERGEN

Tilstandsrapport

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

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

Det er automatsikringer i sikringsskap som er plassert i entré/gang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2023 Hjemmelshaver informerer om at hele det elektriske anlegget ble totalt utskiftet i 2023.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremlagt samsvarserklæring (Sletten Elektro AS) fra 2023:
   - Inst. i leilighet ihht pristilbud. Inst. av kjøkken med nye kurser. Spikre påvegg kabel til stikkontakter og takpunkt. Nye sikringer i sikringsskap med overspenningsvern. Direkte koble VVB

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Takstmann har begrensede forutsetninger på å vurdere det elektriske anlegget og dette er derfor en veldig enkel vurdering i motsetning til en el-kontroll av en elektriker.

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Boligen er vurdert med bakgrunn i helse-, miljø- og sikkerhetsmessige forhold basert på visuell kontroll og tilgjengelige opplysninger.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		4		4	
1.Etasje	61			61	
Kjeller		10		10	
SUM	**61**	**14**			
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Bod på loft: 4m²	
1.Etasje	Entré/gang: 6,2m², bad: 2,3m², soverom 1: 10,5m², soverom 2: 13,8m², kjøkken: 6,6m², stue: 16,1m²		
Kjeller		Bod i kjeller 1: 8,2m², bod i kjeller 2: 1,7m²	

Kommentar

Oppdragsgiver informerer om at leiligheten disponerer eksterne boder i kjeller og på loft. Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.
Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.

1.etasje:
Entré/gang: 6,2m²
Bad: 2,3m²
Soverom 1: 10,5m²
Soverom 2: 13,8m²
Kjøkken: 6,6m²
Stue: 16,1m²

Bod på loft: 4m²
Bod i kjeller 2: 1,7m²
Bod i kjeller 1: 8,2m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper,sjakter og trapper. Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Hjemmelshaver informerer om at kjøkken er pusset opp i 2023 og oppgradert det elektriske anlegget.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Ole Henrik Berg	Takstingeniør
	Amalie Skullerud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	164	313		0	2285.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Konsul Børs' gate 11

Hjemmelshaver
Trikkebyen AS

Aksjeobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
929963768		

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Konsul Børs' gate 11 har en sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde nær Solheimsviken og Danmarksplass. Området har kort avstand til dagligvarebutikker, servicetilbud, treningssentre og flere utdanningsinstitusjoner, samt gode kollektivforbindelser med både buss og bybane i gangavstand. Det er også kort vei til Bergen sentrum, Haukeland universitetssjukehus og arbeidsplassene i Solheimsviken og på Marineholmen. Nærområdet byr på fine turmuligheter langs sjøfronten og i omkringliggende grøntområder, noe som gir en god kombinasjon av sentral beliggenhet og rekreasjonsmuligheter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er for det meste bebygget og felles for aksjelaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	09.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	09.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	
2	10.02.2026	
3	20.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
30. aug. 2026

Oppdragsnummer
19-0322/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Konsul Børs' gate 11, 5006 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Helge Jystad Ratvik, Amalie Skullerud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 63421324
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eier, som vi kjøpte som dødsbo i 2023. Vet ikke hvilket selskap som har gjort det. Arbeidet fremstår som gjennomført etter 2010 da TEK10 kom, da det er et relativt moderne vannsikringsskap installert på badet. Rørleggerarbeidet fremstår faglært utført.

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har de siste årene gjennomført omfattende rehabiliteringsarbeid. Jeg vet ikke selskapsnavnene, men den informasjonen kan fås av styret. Alt er faglært. 2023-2024: Fullstendig rehabilitering av boligmassens tak 2024-2025: Fullstendig rehabilitering av boligmassens fasade, inklusive utskifting av alle leilighetens vinduer og installasjon av lufteventiler i leiligheten 2026: Fullstendig rehabilitering av boligmassens vann- og avløpsrør i alle oppganger (pågående)

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2023: Sletten Elektro gjennomførte utskiftning av hele det elektrikske anlegget. Ny sikringsboks, nye sikringskurser for kjøkken og varmtvannsbereder, samt trekking av nye ledninger til strømuttak og kurser i leiligheten.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2023 ved installasjon.

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se forrige kommentar. Hele borettslagets vann- og avløpsrør rehabiliteres og fornyes i 2026. Denne leilighetens oppgang vil etter planen få dette arbeidet gjort ila høsten 2026.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2023: Legging av nytt gulv, veggfornying, maling, og installering av nytt kjøkken ifbm. oppussing. Ufaglært egeninnsats, med unntak av rørleggertilkobling på kjøkken etter installering av Klevestad Rørservice AS, som er faglært i henhold til krav. 2024: Smart Varme AS fornyet pipen til leilighetens ildsted med stålrør. Faglært. 2026: GK Elektro AS installerte ny baderomsvifte på badet.

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Vannlekasje fra badet i leiligheten over oss, ned til vårt bad. Lekasjen ble utbedret, og på vår leilighet gjennomførte Byggmester Voldemaras Ragauskas sjekk av fukt og utbedring av vannskade i vår leilighet.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport av takstmann ifbm. salg av leiligheten, 2026.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er oppgitt av salgsoppgave og takstrapport fra 2026 (i tillegg til salgsoppgave og takstrapport da vi kjøpte leiligheten i 2023). Ut over dette er ingen spesifikk arealoppmåling gjennomført under vår eietid.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det pågående rehabiliteringsarbeidet med borettslagets vann- og avløpsrør finansieres gjennom gjeld. Siden arbeidet pågår er endelig kostnad ikke kjent, men 9 av 13 oppganger er ferdigstilt med den fellesgjelden som ligger på boligen i dag. Siden sameiet har rehabilitert tak, fasade, vinduer, og rør de siste 3-4 årene foreligger det ingen ytterlige kjente planer som vil øke fellesgjeld eller fellesutgifter meg bekjent.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Borettslaget vedtok under generalforsamling 2. juni 2026 at boligbyggelagets 10 leiligheter skal selges for å redusere sameiets fellesgjeld. Estimert salgspris presentert under generalforsamlingen var ca 3.4m per leilighet. Når disse salgene er gjennomført vil sameiets fellesgjeld dermed reduseres med estimert 30-35m NOK, avhengig av salgspris og boligprisutvikling. Så en kjøper kan forvente at fellesgjelden vil reduseres sterkt de kommende årene.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 19-0322/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Helge Jystad Ratvik	**2026-08-30**	**Amalie Christine Skullerud**	**2026-08-30**

Identifikasjon

Helge Jystad Ratvik

Identifikasjon

Amalie Christine Skullerud

Signicat

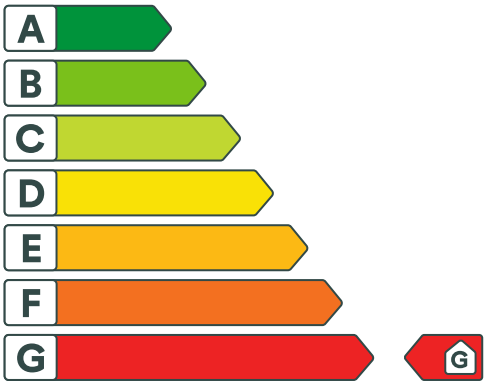
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Konsul Børs' gate 11, 5006 BERGEN**	
Dato for energimerking **28.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-251735**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139276647**
Gårdsnummer **164**	Bruksnummer **313**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1923**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **61,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **61,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **332,52 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **319,71 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **20 666 kWh**



Konsul Børs' gate 11, 5006 BERGEN

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Nei**
Vindu **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Konsul Børs' gate 11, 5006 BERGEN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 6: 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 sammeheng med etterisoleringstiltak.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: 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.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: 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 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 22: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Konsul Børs' gate 11

Nabolaget Møhlenpris - vurdert av 291 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Møhlenpris Oppveksttun (1-7 kl... 275 elever, 23 klasser	5 min 0.4 km
St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	8 min 0.7 km
Damsgård skole (1-7 kl.) 401 elever, 29 klasser	20 min 1.7 km
Danielsen ungdomsskole Bergen ... 270 elever, 18 klasser	21 min 1.6 km
Gimle Oppvekstun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	8 min 3.2 km
St. Paul gymnas 270 elever	12 min 1 km
Bergen Private Gymnas	13 min

Offentlig transport

Thormøhlens gate Linje 86	2 min 0.2 km
Florida Linje 1	11 min 1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	16 min 1.2 km
Bergen Flesland	20 min

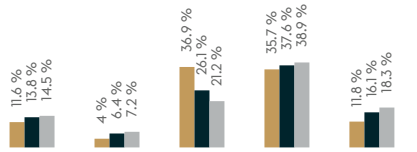
Barnehager

Møhlenpris Oppvekstun barneha... 71 barn	5 min 0.4 km
Marineholmen Kanvas-barnehage	7 min
Rosetårnet barnehage (1-5 år) 39 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Bunnpris Welhavensgate	2 min
Joker Spilde	4 min

Aldersfordeling



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

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 69/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil

Sport

Møhlenpris idrettsplass	4 min
Vitalitetssenteret, idrettshal...	5 min
Sammen Vektertorget	8 min
NEXT Bergen	12 min

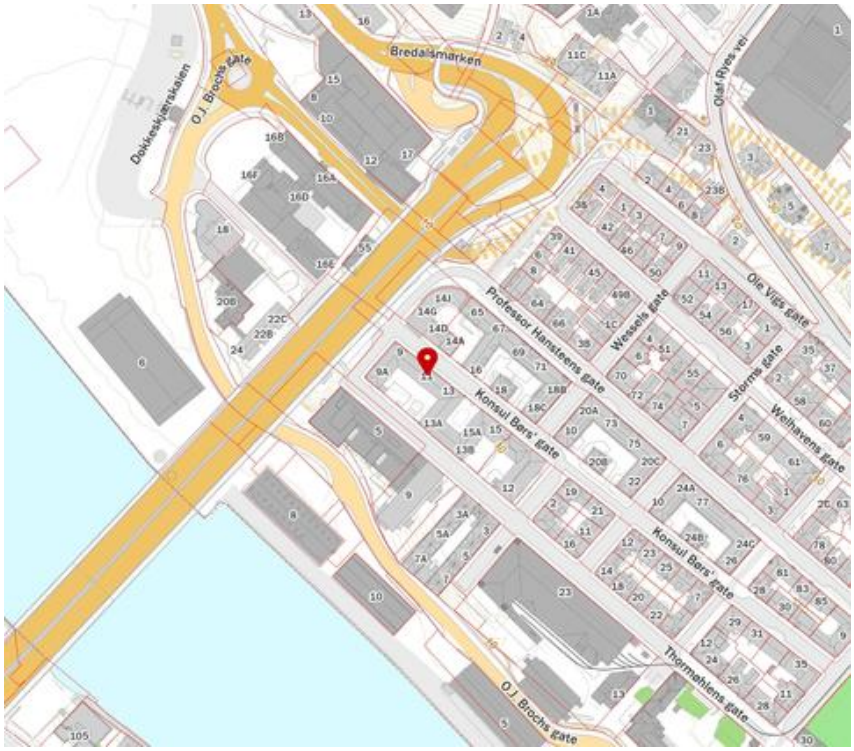
«Helt ok nabolag for studenter og kollektive beboere.»

— Sitat fra en lokalkjent

Trafikk
Lite trafikk 85/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100

Shoppingutvalg
Bra 73/100



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

VEDTEKTER
FOR
TRIKKEBYEN AS

§ 1 Navn

Selskapets navn er Trikkebyen AS.

§ 2 Selskapets formål

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

§ 3 Aksjekapital

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

§ 4 Aksjeeiere

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

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

§ 5 Overdragelse av aksjeleiligheter

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

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

§ 6 Borett

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

§ 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.

HUSORDENS REGLEMENT FOR BOLIGAKSJESELSKAPET TRIKKEBYEN AS

1. **Boligaksjeskapets aksjonærer/beboere bør omgås med høflighet og respekt, det bør vises omtanke og toleranse. Det skal holdes vanlig ro i boligen. Mellom kl. 23 og kl. 7 skal det normalt være nattero.**

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

3. **Leilighet skal bebos av aksjonær/beboer. Hvis krav er oppfylt kan leilighet framleies for en tidsbegrenset periode i henhold til borettslagsloven. Framleie må alltid være godkjent av styret. Det kan kun leies ut til fysiske personer.**

4. **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 besluttes av generalforsamlingen med alminnelig flertall.**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2115
TRIKKEBYEN AS

Velkommen til årsmøte i TRIKKEBYEN AS

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

Dato for årsmøtet:

2. juni 2026 kl. 19:00, Johannes Bruns gate 12, inngang til Bymiljøetaten/Plan- og bygningsetaten.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. 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.

Saker til behandling

1. Åpning av generalforsamling og valg av møteleder
2. Registrering av aksjonærer og fullmakter
3. Godkjenning av innkalling og dagsorden
4. Valg av ordstyrer
5. Valg av undertegner av protokollen
6. Orientering fra styret
7. Godkjennelse av årsregnskapet for år 2025
8. Honorar til styret
9. Honorar til varamedlem i styret.
10. Honorar til revisor
11. Valg av styreleder og styremedlem
12. Vedtektsendring - §9 Styrets signatur
13. Fullmakt til å selge selskapets egne leiligheter
14. Porttelefon
15. Adgangskontroll porter, og kameraovervåking.
16. Dugnadspenger

Med vennlig hilsen,
Styret i TRIKKEBYEN AS

Sak 1

Åpning av generalforsamling og valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Mariann Fossum velges til møteleder

Forslag til vedtak

Mariann Fossum er valgt.

Sak 2

Registrering av aksjonærer og fullmakter

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Styrets innstilling

Til informasjon

Forslag til vedtak

Skal ikke stemmes over. Kun informasjon.

Sak 3

Godkjenning av innkalling og dagsorden

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Innkallingen og dagsorden godkjennes

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av ordstyrer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen skal velge en ordstyrer. Styret foreslår at Hanne Bakke velges til ordstyrer.

Med mindre andre enn Hanne Bakke foreslås som ordstyrer , skal det stemmes for eller mot følgende forslaget

Styrets innstilling

Styret innstiller på at Hanne Bakke velges til å være ordstyrer.

Forslag til vedtak

Hanne Bakke velges til ordstyrer

Sak 5

Valg av undertegner av protokollen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen skal velge en person til å medundertegne protokollen sammen med møteleder. Styret innstiller på at Torbjørn Pedersen velges til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

Med mindre andre enn Torbjørn Pedersen foreslås som medundertegner av protokollen, skal det stemmes for eller mot følgende forslaget.

Styrets innstilling

Torbjørn Pedersen velges til å medundertegne generalforsamlingsprotokollen sammen med møteleder (Mariann Fossum).

Forslag til vedtak

Mariann Fossum og Torbjørn Pedersen er valgt.

Sak 6

Orientering fra styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Selskapets samlede styre vil være til stede og orientere om hendinger og
planer tilkommet etter avholdelse av ordinær generalforsamling 26. mai 2025. Det skal ikke stemmes over orienteringen.

Styrets innstilling

Det skal ikke stemmes over orienteringen.

Forslag til vedtak

Det skal ikke stemmes over orienteringen.

Vedlegg

1. Årsmelding for Trikkebyen AS 2025.pdf

Sak 7

Godkjennelse av årsregnskapet for år 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsregnskapet

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

Resultat

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

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet.
Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var kr 2 965 176,-

Styrets innstilling

Selskapets årsregnskap og revisjonsberetning for år 2025 godkjennes. Underskuddet, stort NOK 2350019,- føres som udekket tap.

Forslag til vedtak

Selskapets årsregnskap og revisjonsberetning for år 2025 godkjennes. Underskuddet, stort NOK 2350019,- føres som udekket tap.

Vedlegg

2. 2115 Trikkebyen AS Revisjonsberetning 2025.pdf

3. Årsregnskap 2025 - Trikkebyen 2115.pdf

Sak 8

Honorar til styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår følgende godtgjørelse til Selskapets styremedlemmer for innsatsen i regnskapsåret 2025: Sum kr. 248 000,-

Styrets innstilling

Honorar til Selskapets styre godkjennes med beløpet

oppført i innkallingen

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 248 000 kr

Sak 9

Honorar til varamedlem i styret.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår at generalforsamlingen godkjenner et ekstra honorar til varamedlem, Svennung Knutsen, for ekstraordinær innsats i sammenheng med rørfornyings-og rehabiliteringsprosjektet: Sum kr. 50 000,-

Styrets innstilling

Honorar til Styrets varamedlem godkjennes med beløpet
oppført i innkallingen

Forslag til vedtak

Honorar til varamedlem i styret vedtatt

Sak 10

Honorar til revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår at revisor godtgjøres i henhold til regning, som oppført i vedlagte regnskaper.

Styrets innstilling

Revisors bistand til Selskapets revisjon med videre for regnskapsåret 2025, godgjøres etter regning i henhold til regnskapene.

Forslag til vedtak

Honorar til revisor vedtatt

Sak 11

Valg av styreleder og styremedlem

På valg er styreleder Mariann Fossum, og styremedlem Maria Skarvatun. Maria Skarvatun tar ikke gjenvalg. Aktuelle kandidater kan nomineres frem til avstemningen på generalforsamlingen.

Valgkomitéen har foreslått at Mariann Fossum og Sylvia Hylleseth velges.

Innstilling

Valgkomiteen og styret innstiller på at generalforsamlingen velger følgende: Styreleder: Mariann Fossum og styremedlem Sylvia Hylleseth

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Mariann Fossum

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sylvia Hylleseth

Sak 12

Vedtektsendring - §9 Styrets signatur

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vedtektenes §9 har følgende ordlyd:

§9 «Styret.
Selskapet skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer. Styrets leder velges av generalforsamlingen. Signatur har styrets leder alene.»

Siste del av vedtekten endres til "Signatur har styrets leder og et styremedlem i fellesskap".

§ 9 «Styret
Selskapet skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer. Styrets leder velges av generalforsamlingen. Signatur har styrets leder og et styremedlem i fellesskap».

Styrets innstilling

Generalforsamlingen stemmer ja til endring av vedtektene.

Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes.

Vedlegg

4. Vedtekter - 690073-2115 Trikkebyen AS.pdf

5. Vedtekter - 690073-2115 Trikkebyen AS - Nye vedtekter 2026.pdf

---

Sak 13

Fullmakt til å selge selskapets egne leiligheter

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Trikkebyen AS eier 10 leiligheter. Forrige generalforsamling vedtok å renovere og leie ut leilighetene. Den økonomiske situasjonen nå, med relativt høy gjeld og usikre utsikter når det gjelder renteutvikling, tilsier at styret har behov for fleksibilitet med tanke på utleie versus salg.

Generalforsamlingen bes ta stilling til følgende forslag:

«Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å vurdere, og eventuelt selge, det antall av selskapets egne leiligheter som er hensiktsmessig for å bevare tilfredsstillende likviditet for Trikkebyen AS».

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å stemme ja til forslaget

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å selge leiligheter ved behov.

Sak 14

Porttelefon

Forslag fremmet av:
Stein Arne Herfindal Opedal

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Port telefon Hei, Jeg ønsker å legge frem et forslag til generalforsamling om å reparere eller bytte ut port telefonene, enten alle eller bare de som ikke fungerer. De er i dårlig stand og mange fungerer ikke i det hele tatt. Jeg har bodd her i 4 år og den har aldri fungert. Jeg mener at en fungerende port telefon er et minimumskrav når man bor i et borettslag/sameie. I vår oppgang fører det til at folk lar ytterdøren stå ulåst når de forventer besøk. Det er i dag mange gode og rimelige løsninger som kan erstatte det utdaterte systemet vi bruker. Blant annet systemer som tar i bruk beboere sin telefon som svarer i stedet for å installere og trekke nye kabler til hver leilighet. Takk for at forslaget blir lagt frem. Melding fra: Stein Arne Herfindal Opedal.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å stemme nei til forslaget. Styret ønsker først å bli ferdig med rørfornying, og få kontroll på utgifter.

Forslag til vedtak

Porttelefoner repareres/byttes ut

Sak 15

Adgangskontroll porter, og kameraovervåking.

Forslag fremmet av:
Ida Reppe

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag: - etablering av adgangskontroll ved inngang/port (for eksempel låste porter eller inngangssystem med nøkkel/brikke kun for beboere) - installasjon av kameraovervåkning i fellesområder, i tråd med gjeldende regelverk Mvh Ida Reppe

Styrets innstilling

Styrets innstilling er og stemme nei til forslaget. Styret ønsker først og bli ferdig med rørfornying, og få kontroll på utgifter.

Forslag til vedtak

Adgangskontroll porter, og kameraovervåking etableres

Sak 16

Dugnadspenger

Forslag fremmet av:
Hanne S. Bakke

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunnen for forslaget Aksjeselskapet er avhengig av at beboere i laget stiller opp og deltar på dugnad dersom områdene rundt Stubben og Konsulen skal oppleves som trivelige områder å oppholde seg i. Per nå er det få beboere, med tanke på hvor mange leiligheter det er i aksjeselskapet, som deltar på dugnadene som arrangere. Siden vedlikehold og rydding av fellesområder ute og inne er arbeid som gagner hele selskapet, ikke bare dem som deltar på dugnaden, oppleves det noe urimelig at det er så få som gjør jobben for så mange. Mitt forslag er derfor som følger:

1) Det innføres en årlig dugnadsavgift som betales av aksjeinnehaver en gang hvert kalenderår.

2) Jeg foreslår at avgiften samles inn i januar og settes på egen, øremerket dugnadskonto.

3) Jeg foreslår at avgiften settes til kr 500. * Jeg foreslår at avgiften begrenses til leilighetsinnehavere som er under 65 år og at den blir frivillig for leilighetsinnehavere ov65 år.

4) Jeg foreslår videre at de leilighetsinnehavere som sørger for at noen stiller på dugnadene som arrangeres får refundert avgiften. * Dersom det arrangeres to fellesdugnader per år, så tilsier dette at de som deltar på begge får hele beløpet refundert. Altså kr 250,- per gang.

5) Overskytende på dugnadskontoen settes til side og benyttes for trivselstiltak som omfatter hele laget.

6) Hva overskuddet fra fjorårets dugnadskonto skal brukes til besluttes årlig på ordinær generalforsamling.

Hanne S. Bakke

Styrets innstilling
Styret er usikker på lovligheten av dette forslaget og innstilling er at det stemmes nei.

Forslag til vedtak
Dugnadspenger kreves inn og fordeles i henhold til forslaget

Årsmelding for Trikkebyen AS 2025.

1. Styrets sammensetning og ansatte
   Frem til ordinær generalforsamling 26.05.2025 besto styret av. Mariann Fossum (leder), Frode Rødbotten, Torbjørn Pedersen og Maria Skarvatun (medlemmer), Anne Lise Vang, Svennung Knutsen og Terje Øksnes (varamedlemmer). Etter generalforsamlingen ble følgende styre valgt: Mariann Fossum (leder), Frode Rødbotten, Torbjørn Pedersen, Maria Skarvatun og Terje Øksnes (medlemmer), Hanne Bakke og Svennung Knutsen (varamedlemmer). Styret konstituerte seg selv med Frode Rødbotten som nestleder og Maria Skarvatun som sekretær.
   Selskapet har en ansatt, Bjørn Walle, vaktmester.
2. Styremøter og ordinær generalforsamling
   I 2025 har styret gjennomført åtte styremøter og en ordinær generalforsamling. Styret fungerer svært godt sammen.
3. Styrets arbeid i 2025.
   Styret har brukt året på å fortsette renovering av egne leiligheter og fornying av rørsystemet. Alle rørene i Stubs gate er nå tatt. Etter grundig søking, fant vi ut at det var mulig å rørfornye avløpsrørene i Konsul Børs gate i stedet for å skifte dem. Dette vil spare selskapet for store utgifter, og vil i praksis si at vi, slik det ser ut nå, kommer til å bli ferdige innenfor de økonomiske rammene vi har til rådighet. Når rørene tas, blir også badegulvenes bærende konstruksjoner tatt. Disse har vist seg å være i bedre stand enn fryktet, men noen er svært dårlige, så alle sjekkes for å være på den sikre siden.
   Det har vært en del forsikringssaker i sammenheng med gamle rør og skader som har blitt oppdaget i sammenheng med rørskift/fornying. Dette har blitt utbedret fortløpende, samtidig har det tatt tid å nøste i gamle saker. Etter som arbeidet har gått frem, har forsikringssakene blitt færre, forhåpentligvis vil det gå en tid til neste gang.
   Når all rørfornying er ferdig, vil styret forhandle om ny og billigere forsikring.
   Alle selskapets leiligheter, bortsett fra en er utleid, tre av dem er renoverte i løpet av året. Det betyr at fem gjenstår. Dette arbeidet har vist seg å ta lenger tid enn planlagt, samtidig må vi erkjenne at det er svært mye som må gjøres med dem, etter mange år med dårlig vedlikehold. Sammen med renovering av felles leiligheter, har vi også

begynt å renovere felles bad i kjelleren i Stubs gate 7. Dette badet benyttes av mange og det var i dårlig forfatning.
Ny fiber for internett er ferdig installert. Det gjenstår kun et par leiligheter som det ikke var tilgang til da telenor gjorde jobben.
Styret har ved hjelp av Obos forhandlet fram ny strømleverandør og nye strømavtaler for alt av felles strøm, samtidig ble det inngått avtale om Norgespris. Dette har etter hvert vist seg på strømregningene til selskapet.
Det har vært gjennomført brannvernrunde og utskifting av defekte brannslukkingsapparater og branntau i de leilighetene der dette var nødvendig. Samtidig ble det avdekket enkelte avvik på ulike elektriske apparater rundt omkring. Dette ble utbedret.

4. Kommunikasjon i styret og med aksjonærene
   Styret har etter beste evne forsøkt å svare ut spørsmål og henvendelser som har kommet fra aksjonærene. Arbeidet har blitt fordelt sik at noen tar seg av Vibbo, mens andre har ansvar for e-poster og andre henvendelser.
   I løpet av året har det blitt gjennomført en undersøkelse av hvem som bor i leilighetene. Dette med tanke på at noen leier ut og leietakerne må også kunne motta kommunikasjon fra selskapet, og fordi det er viktig å vite hvem som faktisk bor i Trikkebyen i sammenheng med kritiske situasjoner, som for eksempel brann.
   Det er generelt svært mange henvendelser til styret. Dette er naturlig når vi står i en prosess med mange forbedringer og nødvendig vedlikehold. Vi ber om forståelse for dette og at det ikke er mulig å svare på alle henvendelser like raskt.
5. Omsetning av leiligheter i selskapet
   Siden den siste og avgjørende rettsavgjørelsen kom før jul i 2023. Har det vært svært stor omsetning av leiligheter i Trikkebyen AS. Mange har blitt omsatt flere ganger av «flippere». Håpet er at dette etter hvert roer seg ned, men foreløpig er det stor pågang av meglere og nye midlertidige eiere som opptar styrets tid.
6. Økonomi
   Det har blitt gjennomført en renteforhandling med Handelsbanken. Dette førte til at renten på lånet ble satt ned med 0,3%.
   Ellers forsøker styret å minimere utgifter og kostnader etter beste evne.

Til generalforsamlingen i Trikkebyen AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Trikkebyen AS** som viser et underskudd på kr 2 350 019. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025 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 rettvisende bilde av boligaksjeselskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 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.

HORDALAND REVISJON 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 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

Statsautoriserte revisorer

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 5. mai 2026
Hordaland Revisjon AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

TRIKKEBYEN AS
ORG.NR. 929963768, KLIENTNR. 2115

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 918 351	6 917 410	7 731 000	8 303 000
Vaskeri	9	15 500	2 800	15 000	15 000
Andre inntekter	3	40 050	850 105	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 973 901**	**7 770 315**	**7 746 000**	**8 318 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-229 106	-307 271	-300 000	-348 300
Styrehonorar	5	-248 056	-265 033	-310 000	-250 000
Avskrivninger	14	-38 036	-38 420	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 006	-18 434	-20 000	-13 400
Forretningsførerhonorar		-163 720	-157 425	-167 000	-174 500
Konsulenthonorar		-202 649	-60 707	-50 000	-70 000
Drift og vedlikehold	7	-2 772 110	-14 099 098	-300 000	-300 000
Forsikringer		-526 837	-426 671	-470 000	-590 000
Kommunale avgifter	8	-1 382 819	-1 222 352	-1 300 000	-1 476 000
Energi/fyring	10	-174 571	-227 103	-300 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-543 644	-469 437	-500 000	-358 300
Andre driftskostnader	11	-221 580	-235 570	-234 000	-239 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 516 134**	**-17 527 521**	**-3 951 000**	**-4 070 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 457 767**	**-9 757 206**	**3 795 000**	**4 248 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	65 334	144 470	50 000	50 000
Finanskostnader	13	-3 873 120	-3 830 069	-3 751 000	-3 601 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 807 786**	**-3 685 599**	**-3 701 000**	**-3 551 000**
ÅRSRESULTAT		**-2 350 019**	**-13 442 805**	**94 000**	**697 000**
Overføringer:					
Udekket tap:		-2 350 019	-13 442 805		

TRIKKEBYEN AS
ORG.NR. 929963768, KLIENTNR. 2115

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	3 938 594	3 976 630
Rehabilitering	15	2	1
Tomt		426 890	426 890
Andre varige driftsmidler	16	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**4 365 487**	**4 403 522**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		88 837	37 875
Forskuddsbetalte kostnader		311 975	254 674
Andre kortsiktige fordringer	17	15 144	0
Andre obligasjoner		0	3 757
Driftskonto OBOS-banken		3 539 709	868 868
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 310	1 051
Sparekonto OBOS-banken		49 680	918 645
SUM OMLØPSMIDLER		**4 008 655**	**2 084 870**
SUM EIENDELER		**8 374 142**	**6 488 392**

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL			
Aksjekapital	18	133 000	133 000
Egne aksjer		-2 000	-2 000
Udekket tap	19	-65 549 386	-63 199 366
SUM EGENKAPITAL		**-65 418 386**	**-63 068 366**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	72 436 399	67 923 728
Annen langsiktig gjeld	21	312 650	352 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		**72 749 049**	**68 276 428**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		183 324	153 090
Leverandørgjeld		500 517	734 226
Skyldige offentlige avgifter	22	9 878	7 127
Påløpte renter		306 992	318 722
Annen kortsiktig gjeld	23	42 768	67 165
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 043 479**	**1 280 330**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 374 142**	**6 488 392**
Pantstillelse	24	98 000 000	72 000 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 27.04.2026
Styret i Trikkebyen As

Mariann Fossum/s/ Maria Skarvatun/s/ Torbjørn Pedersen/s/

Frode Rødbotten/s/ Terje Øksnes/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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bod	4 800
Felleskostnader	7 151 664
Leie	758 758
Leie/felleskostnader tidl.år	3 129
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 918 351**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Innteksføring avvik depositumsliste	40 050
SUM ANDRE INNTEKTER	**40 050**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-143 949
Overtid	-6 195
Påløpte feriepenger	-18 768
Arbeidsgiveravgift	-58 794
Yrkesskadeforsikring	-1 400
SUM PERSONALKOSTNADER	**-229 106**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-248 056
SUM STYREHONORAR	**-248 056**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 850

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 006
SUM REVISJONSHONORAR	**-13 006**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjekt leiligheter	
Hovedentreprenør I - Sæbø Bygg & Interiør AS	-914 635
Hovedentreprenør II - Hjelmås Bygg	-466 651
Håndverkersentralen AS	-290 000
Elektroinstallatør - Årseth Elektro AS	-46 906
Sum kostnader leilighetsprosjekt	**-1 718 192**
Prosjekt rør	
Hovedentreprenør I - Sørskog VVS AS	-355 691
Hovedentreprenør II - Sæbø Bygg & Interiør AS	-250 000
Sum kostnader rørprosjekt	**-605 691**

Prosjekt fasade	
Prosjektledelse - Holsten & Valen AS	-8 719
Hovedentreprenør I - Bergen Air AS	-7 223
Industrigulv Spesialisten AS	-103 425
Askøy Gjerdenett AS	-11 000
Sum kostnader fasadeprosjekt	**-130 367**

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-2 454 251**
Drift/vedlikehold bygninger	-71 205
Drift/vedlikehold VVS	-83 590
Drift/vedlikehold elektro	-11 688
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 592
Drift/vedlikehold brannsikring	-103 762
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-162
Egenandel forsikring	-24 000
Kostnader dugnader	-15 860
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 772 110**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-232 157
Vann- og avløpsgebyr	-545 805
Feie- og tilsynsgebyr	-50 004
Renovasjonsgebyr	-554 853
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 382 819**

NOTE 9
VASKERI

Inntekter	15 500
SUM VASKERI	**15 500**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-174 571
SUM ENERGI / FYRING	**-174 571**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 133
Annen leiekostnad	-18 859
Diverse utstyr	-700
Annet driftsmateriale	-6 266
Renhold ved firmaer	-141 895
Snørydding	-14 533
Andre driftskostnader	-4 551
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 850
Andre kontorkostnader	-6 096
Drivstoff	-1 133
Bank- og kortgebyr	-5 172
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-3 393
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-221 580**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	48 157
Renter av driftskonto i OBOS-banken	14 062
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 523
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	463
Andre renteinntekter	1 129
SUM FINANSINNTEKTER	**65 334**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-238 512
Pantegjeldsrenter	-3 634 502
Renter på leverandørgjeld	-106
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 873 120**

NOTE 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi Eiendom - Stubsgt	2 560 752
Tidligere års gjennomførte avskrivinger - Stubsgate	-417 612
Kostpris/bokført verdi Kosult Børsgt	2 851 357
Tidligere års gjennomførte avskrivinger - Konsult Børsgt.	-725 593
Kostpris/bokført verdi Uteareal	173 036
Utskilling tomt	-426 890
Avskrevet tidligere	-38 420
Avskrevet i år	-38 036
SUM BYGNINGER	**3 938 594**

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

NOTE 15
REHABILITERING FASADE

Prosjektledelse - Holsten & Valen AS	691 515
Andre kostnader - Stoltz Rehab AS	1 601 907
Utemiljø	114 425
Hovedentreprenør I - Bergen Air AS	33 736 833
Endringer - Bergen Air AS	18 508 279
Ventilasjonsanlegg - Stoltz & Miljøsanering	458 121
VVS-arbeider - VVS Bergen AS	78 879
Piperehabilitering - Smart Varme AS	3 208 920
Kostnadsføring prosjekt	-58 398 879
SUM REHABILITERING FASADE	**0**

Rehabilitering fasade er avsluttet 2025

REHABILITERING LEILIGHETER

Hovedentreprenør I - Sæbø Bygg & Interiør AS	1 414 635
Hovedentreprenør II - Hjelmås Bygg	501 318
Håndverkersentralen AS	290 000
VVS-arbeider - Sørskog VVS AS	6 000
Elektroinstallatør - Årseth Elektro AS	46 906
Kostnadsføring prosjekt	-2 258 858
SUM REHABILITERING II	**1**

REHABILITERING RØR

Hovedentreprenør I - Sørskog VVS AS	927 813
Hovedentreprenør II - Sæbø Bygg & Interiør AS	250 000
Kostnadsføring prosjekt	-1 177 812
SUM REHABILITERING III	**1**

NOTE 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	15 144
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**15 144**

NOTE 18
AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr 133 000
fordelt på 665 aksjer à kr 200
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE 19
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 5 år., avdragsfritt frem til 01.02.27		
Opprinnelig 2025	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-5 000 000
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2024	-68 113 762	
Nedbetalt tidligere	190 034	
Nedbetalt i år	487 329	
		-67 436 399
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-72 436 399**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe.
Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 100 kroner.

	Svenska Handelsbanken AB NUF Første avdrag: 01.03.2027
Leilighetsnr	**Potensiell endring i felleskostn. fra: 01.02.2027**
1024, 1034, 1311, 1314, 1321, 1324	600
1331, 1334	600
1102	700
911, 921, 931, 1013, 1023, 1032	800
1033, 1113, 1123, 1133, 1211, 1221	800
1231, 1312, 1322, 1323, 1332, 1333	800
1401, 1413, 1423, 1433	800
913, 923, 933, 1111, 1112, 1121	900
1122, 1131, 1132, 1223, 1233, 1411	900
1421, 1422, 1431, 1432	900
922, 932, 1012, 1212, 1222, 1232	1000
111, 112, 121, 122, 131, 132	1300
311, 312, 321, 322, 331, 332	1300
612, 622, 632	1300
211, 221, 231, 412, 422, 432	1400
611, 621, 631, 711, 721, 731	1400
811, 812, 821, 822, 831, 832	1400
712, 722, 732	1500
212, 222, 232	1600
411, 421, 431	1800

NOTE 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum lokaler/leiligheter	-312 650
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-312 650**

NOTE 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-3 310
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 568
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-9 878**

NOTE 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-18 768
Avsetning OTP 2023	-24 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-42 768**

NOTE 24
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	72 436 399
TOTALT	**72 436 399**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 938 594
Tomt	426 890
TOTALT	**4 365 484**

VEDTEKTER

FOR

TRIKKEBYEN AS

§ 1 Navn

Selskapets navn er Trikkebyen AS.

§ 2 Selskapets formål

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

§ 3 Aksjekapital

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

§ 4 Aksjeeiere

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

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

§ 5 Overdragelse av aksjeleiligheter

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

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

§ 6 Borett

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

§ 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~~. Signatur har styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

§ 10 Aksjeloven og borettslagsloven

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

VEDTEKTER

FOR

TRIKKEBYEN AS

§ 1 Navn

Selskapets navn er Trikkebyen AS.

§ 2 Selskapets formål

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

§ 3 Aksjekapital

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

§ 4 Aksjeeiere

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

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

§ 5 Overdragelse av aksjeleiligheter

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

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

§ 6 Borett

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

§ 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 og et styremedlem i fellesskap.

§ 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.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 2.06.26
Selskapsnummer: 2115 **Selskapsnavn:** TRIKKEBYEN AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for TRIKKEBYEN AS

Organisasjonsnummer: 929963768
Møtet ble avholdt 2. juni kl. 19:00, Johannes Bruns gate 12, inngang til Bymiljøetaten/Plan- og bygningsetaten.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Åpning av generalforsamling og valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Hanne Bakke velges til møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Hanne Bakke er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Registrering av aksjonærer og fullmakter

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Styrets innstilling
Til informasjon

> **Forslag til vedtak:**
> Skal ikke stemmes over. Kun informasjon.
>
> ✓ **Vedtatt. Antall aksjer representert: 361 (362 f.o.m. sak 8)**
> **Antall aksjer i fullmakt: 71**
> **Antall aksjonærer oppmøtt: 28 (29)**
> **Antall aksjonærer representert med fullmakt: 8**

3. Godkjenning av innkalling og dagsorden

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

Styrets innstilling
Innkallingen og dagsorden godkjennes

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Valg av ordstyrer

Generalforsamlingen skal velge en ordstyrer. Styret foreslår at Hanne Bakke velges til ordstyrer.

Med mindre andre enn Hanne Bakke foreslås som ordstyrer , skal det stemmes for eller mot følgende forslaget

Styrets innstilling
Styret innstiller på at Hanne Bakke velges til å være ordstyrer.

> **Forslag til vedtak:**
> Hanne Bakke velges til ordstyrer
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Valg av undertegner av protokollen

Generalforsamlingen skal velge en person til å medundertegne protokollen sammen med møteleder. Styret innstiller på at Torbjørn Pedersen velges til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

Med mindre andre enn Torbjørn Pedersen foreslås som medundertegner av protokollen, skal det stemmes for eller mot følgende forslaget.

Styrets innstilling
Torbjørn Pedersen velges til å medundertegne generalforsamlingsprotokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Torbjørn Pedersen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Orientering fra styret

Selskapets samlede styre vil være til stede og orientere om hendinger og
planer tilkommet etter avholdelse av ordinær generalforsamling 26. mai 2025. Det skal ikke stemmes over orienteringen.

Styrets innstilling
Det skal ikke stemmes over orienteringen.

> **Forslag til vedtak:**
> Det skal ikke stemmes over orienteringen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Godkjennelse av årsregnskapet for år 2025

Årsregnskapet

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

Resultat

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

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet.
Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var kr 2 965 176,-

Styrets innstilling
Selskapets årsregnskap og revisjonsberetning for år 2025 godkjennes. Underskuddet, stort NOK 2350019,- overføres til udekket tap.

> **Forslag til vedtak:**
> Selskapets årsregnskap og revisjonsberetning for år 2025 godkjennes. Underskuddet, stort NOK 2350019,- føres som udekket tap.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Honorar til styret

Styret foreslår følgende godtgjørelse til Selskapets styremedlemmer for innsatsen i regnskapsåret 2025: Sum kr. 248 000,-

Styrets innstilling
Honorar til Selskapets styre godkjennes med beløpet

oppført i innkallingen

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 248 000 kr
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Honorar til varamedlem i styret.

Styret foreslår at generalforsamlingen godkjenner et ekstra honorar til varamedlem, Svennung Knutsen, for ekstraordinær innsats i sammenheng med rørfornyings-og rehabiliteringsprosjektet: Sum kr. 50 000,-

Styrets innstilling
Honorar til Styrets varamedlem godkjennes med beløpet
oppført i innkallingen

> **Forslag til vedtak:**
> Honorar til varamedlem i styret vedtatt
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Honorar til revisor

Styret foreslår at revisor godtgjøres i henhold til regning, som oppført i vedlagte regnskaper.

Styrets innstilling
Revisors bistand til Selskapets revisjon med videre for regnskapsåret 2025, godgjøres etter regning i henhold til regnskapene.

Forslag til vedtak:
Honorar til revisor vedtatt

✓ **Vedtatt.**

11. Valg av styreleder og styremedlem

På valg er styreleder Mariann Fossum, og styremedlem Maria Skarvatun. Maria Skarvatun tar ikke gjenvalg. Aktuelle kandidater kan nomineres frem til avstemningen på generalforsamlingen.

Valgkomitéen har foreslått at Mariann Fossum og Sylvia Hylleseth velges.

Innstilling
Valgkomiteen og styret innstiller på at generalforsamlingen velger følgende: Styreleder: Mariann Fossum og styremedlem Sylvia Hylleseth

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Mariann Fossum

Følgende stilte til valg:
Mariann Fossum

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Sylvia Hylleseth

Følgende stilte til valg:
Sylvia Hylleseth

Valgkomite (1 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Svennung Knudsen
Kjell Tokvam
Jan Erling Øvredahl

12. Vedtektsendring - §9 Styrets signatur

Vedtektenes §9 har følgende ordlyd:

§9 «Styret.
Selskapet skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer. Styrets leder velges av generalforsamlingen. Signatur har styrets leder alene.»

Siste del av vedtekten endres til "Signatur har styrets leder og et styremedlem i fellesskap".

§ 9 «Styret
Selskapet skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer. Styrets leder velges av generalforsamlingen. Signatur har styrets leder og et styremedlem i fellesskap».

Styrets innstilling
Generalforsamlingen stemmer ja til endring av vedtektene.

Forslag til vedtak:
Forslaget godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

13. Fullmakt til å selge selskapets egne leiligheter

Trikkebyen AS eier 10 leiligheter. Forrige generalforsamling vedtok å renovere og leie ut leilighetene. Den økonomiske situasjonen nå, med relativt høy gjeld og usikre utsikter når det gjelder renteutvikling, tilsier at styret har behov for fleksibilitet med tanke på utleie versus salg.

Generalforsamlingen bes ta stilling til følgende forslag:

«Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å vurdere, og eventuelt selge, det antall av selskapets egne leiligheter som er hensiktsmessig for å bevare tilfredsstillende likviditet for Trikkebyen AS».

Styrets innstilling
Styrets innstilling er å stemme ja til forslaget

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret får fullmakt til å selge leiligheter ved behov.

Vedtatt. Forslag 1: 231

✓ **Forslag 2: 141**

Forslag 3: 100

Forslag til vedtak 2:
Selge 5 leiligheter over 2 år.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Ikke selge leiligheter.

✗ **Ikke vedtatt.**

14. Porttelefon

Fremmet av: Stein Arne Herfindal Opedal

Port telefon Hei, Jeg ønsker å legge frem et forslag til generalforsamling om å reparere eller bytte ut port telefonene, enten alle eller bare de som ikke fungerer. De er i dårlig stand og mange fungerer ikke i det hele tatt. Jeg har bodd her i 4 år og den har aldri fungert. Jeg mener at en fungerende port telefon er et minimumskrav når man bor i et borettslag/sameie. I vår oppgang fører det til at folk lar ytterdøren stå ulåst når de forventer besøk. Det er i dag mange gode og rimelige løsninger som kan erstatte det utdaterte systemet vi bruker. Blant annet systemer som tar i bruk beboere sin telefon som svarer i stedet for å installere og trekke nye kabler til hver leilighet. Takk for at forslaget blir lagt frem. Melding fra: Stein Arne Herfindal Opedal.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er å stemme nei til forslaget. Styret ønsker først å bli ferdig med rørfornying, og få kontroll på utgifter.

> **Forslag til vedtak:**
> Porttelefoner repareres/byttes ut
>
> ✓ **Vedtatt. 10 motstemmer**

15. Adgangskontroll porter, og kameraovervåking.

Fremmet av: Ida Reppe

Forslag: - etablering av adgangskontroll ved inngang/port (for eksempel låste porter eller inngangssystem med nøkkel/brikke kun for beboere) - installasjon av kameraovervåkning i fellesområder, i tråd med gjeldende regelverk Mvh Ida Reppe

Styrets innstilling
Styrets innstilling er og stemme nei til forslaget. Styret ønsker først og bli ferdig med rørfornying, og få kontroll på utgifter.

> **Forslag til vedtak:**
> Adgangskontroll porter, og kameraovervåking etableres
>
> ✗ **Ikke vedtatt. 361 stemmer mot forslaget.**

16. Dugnadspenger

Fremmet av: Hanne S. Bakke

Bakgrunnen for forslaget Aksjeselskapet er avhengig av at beboere i laget stiller opp og deltar på dugnad dersom områdene rundt Stubben og Konsulen skal oppleves som trivelige områder å oppholde seg i. Per nå er det få beboere, med tanke på hvor mange leiligheter det er i aksjeselskapet, som deltar på dugnadene som arrangere. Siden vedlikehold og rydding av fellesområder ute og inne er arbeid som gagner hele selskapet, ikke bare dem som deltar på dugnaden, oppleves det noe urimelig at det er så få som gjør jobben for så mange. Mitt forslag er derfor som følger:

1) Det innføres en årlig dugnadsavgift som betales av aksjeinnehaver en gang hvert kalenderår.

2) Jeg foreslår at avgiften samles inn i januar og settes på egen, øremerket dugnadskonto.

3) Jeg foreslår at avgiften settes til kr 500. * Jeg foreslår at avgiften begrenses til leilighetsinnehavere som er under 65 år og at den blir frivillig for leilighetsinnehavere ov65 år.

4) Jeg foreslår videre at de leilighetsinnehavere som sørger for at noen stiller på dugnadene som arrangeres får refundert avgiften. * Dersom det arrangeres to fellesdugnader per år, så tilsier dette at de som deltar på begge får hele beløpet refundert. Altså kr 250,- per gang.

5) Overskytende på dugnadskontoen settes til side og benyttes for trivselstiltak som omfatter hele laget.

6) Hva overskuddet fra fjorårets dugnadskonto skal brukes til besluttes årlig på ordinær generalforsamling.

Hanne S. Bakke

Styrets innstilling

Styret er usikker på lovligheten av dette forslaget og innstilling er at det stemmes nei.

> **Forslag til vedtak:**
>
> Forslaget trekkes.
>
> ✕ **Ikke vedtatt.**

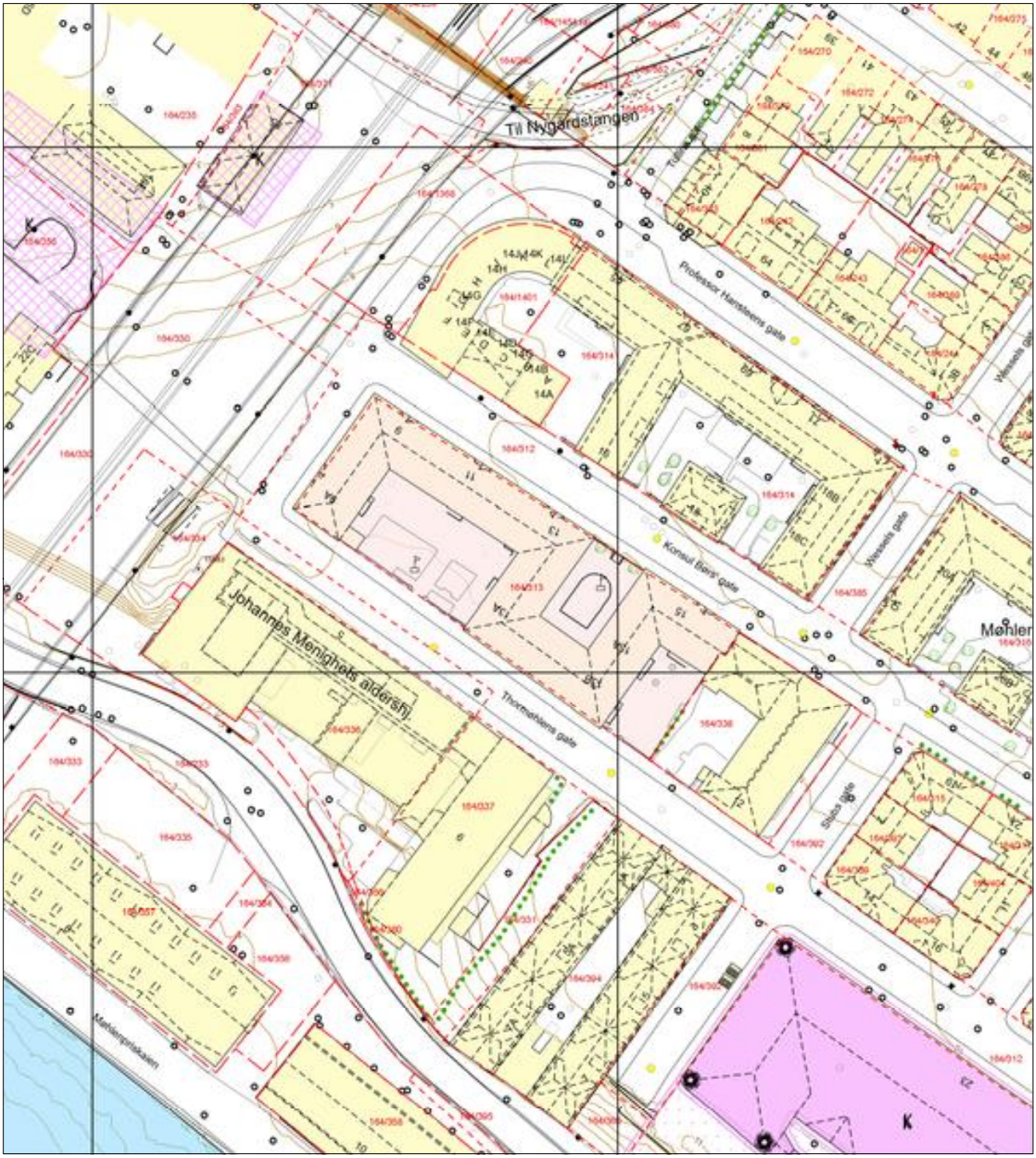
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 27.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/313/0/0
Adresse: Konsul Børs' gate 11, 5006 BERGEN m.fl.

N



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

BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 27.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/313/0/0
Adresse: Konsul Børs' gate 11, 5006 BERGEN

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 164/313/0/0
Utlistet 27. august 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260967798	Grunneiendom	0	Ja	2 285,3 m²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
63550000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 336, THORMØHLENS GATE 5	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.09.2015	201318846	< 0,1 % (0,2 m²)
7490004	31	BERGENHUS. VESTRE INNFARTSÅRE, MØHLENPRISKRYSSET	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	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY1	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	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 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
8180000	30	BERGENHUS. GNR 164 BNR 373, MØHLENPRIS KVARTAL M	3	190710209
63090000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 346 MFL., MØHLENPRIS SKOLE	3	201222881
17330000	21	ÅRSTAD. KDP PUDDEFJORDEN-DAMSGÅRDSUNDET	3	200212016
72050000	21	Bergenhus-Laksevåg. Kommunedelplan for kollektiv Laksevåg, arealdel.	1	202411682
7490300	30	BERGENHUS. GNR 164 BNR 355, O. J. BROCHS GATE 20	3	200111514
71460000	34	Bergenhus/Laksevåg. Gnr 164 bnr 421 mfl., Dokken sør	1	202312694
18740000	21	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	3	200512751
70130000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 360, FRIELENESKAIEN PUMPEHUS	3	202220619
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	2	202220469
70920000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 235 MFL., FALCOGAARDEN, O.J. BROCHS GATE	5	202220635
15290000	30	BERGENHUS. GNR 164 OG 165, DOKKEN - NØSTEBUKTEN	3	199615958
70120000	34	LAKSEVÅG/BERGENHUS/ÅRSTAD. GNR 157 BNR 201 MFL., OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR INDRE LAKSEVÅG	1	202220623

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

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

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 27. august 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

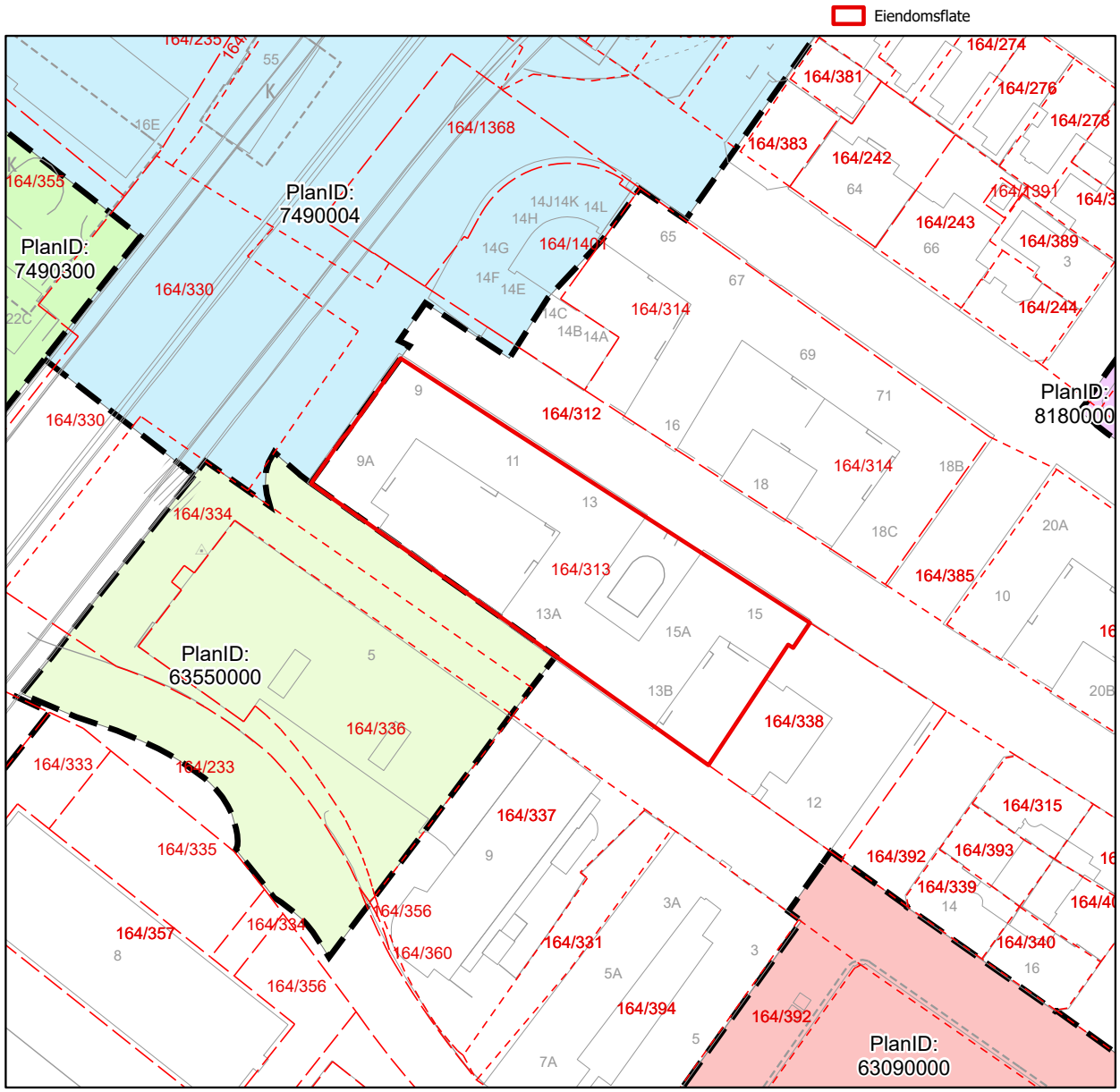
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/313/0/0
Dato: 27.08.2026 Adresse: Konsul Børs' gate 11 m.fl.

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 7490004,63550000



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

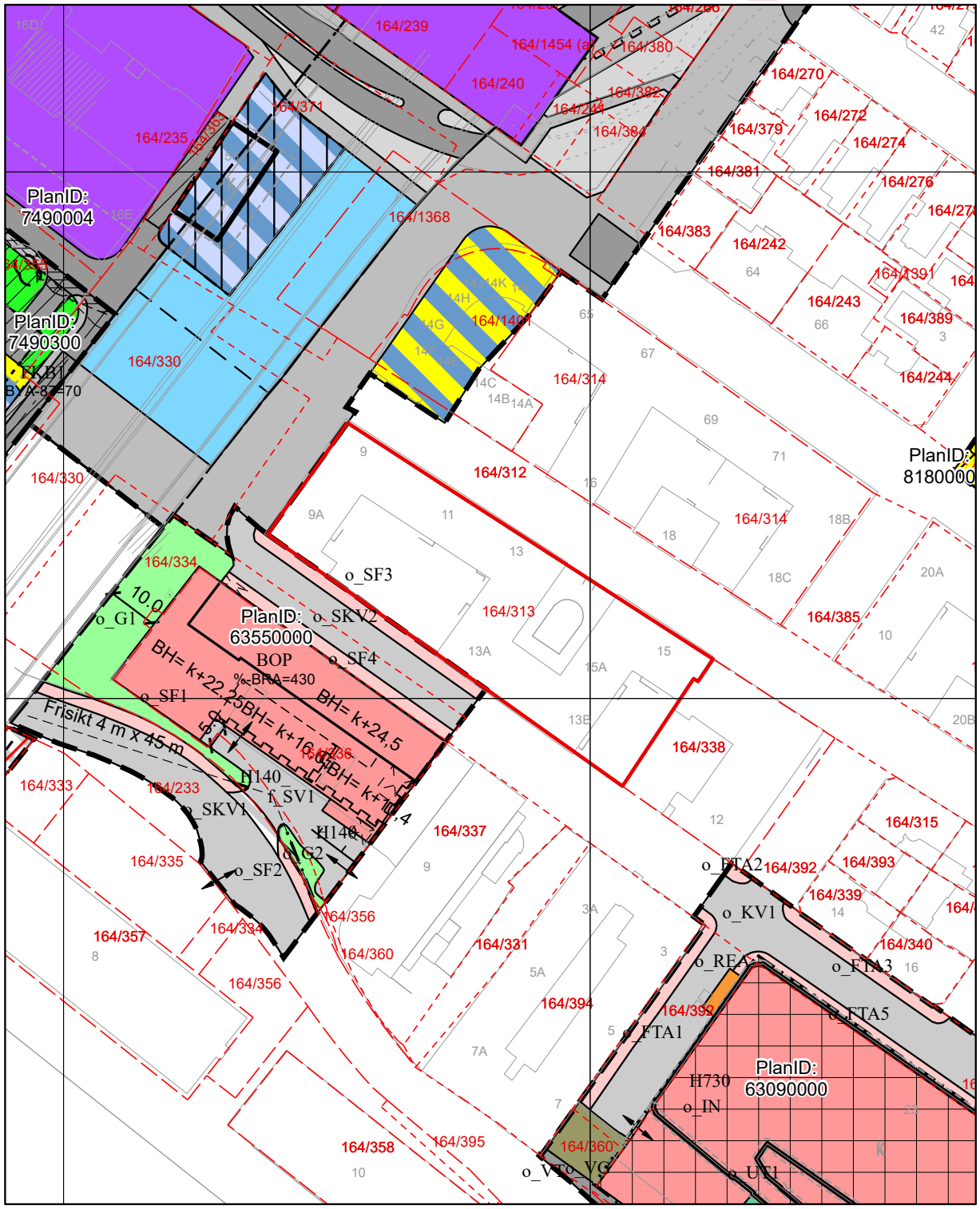
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/313/0/0
Dato: 27.08.2026 Adresse: Konsul Børs' gate 11 m.fl.

N

PlanID(er): 7490004,63550000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

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

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1227 - Regulert støyskjerm

1228 - Regulert støttemur

1252 - Bru

1254 - Tunnel

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Reguleringsplan bevaringsgrense

Reguleringsplan fornyelsesgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

660 - Bevaringsområder

663 - Bevaring av landskap og vegetasjon

800 - Fornyelsesområder

Hensynssoner PBL §12-6

Båndleggingsone

Faresone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Områder for industri / lager

Garasjeanlegg

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Gangveg

Gatetun

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles gårdsplass

Felles grøntareal

Bolig / Forretning / Kontor

Bolig / Kontor

Forretning / Kontor

Arealformål PBL §12-5

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

1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting

1163 - Institusjon

1550 - Renovasjonsanlegg

1600 - Uteoppholdsareal

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3001 - Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

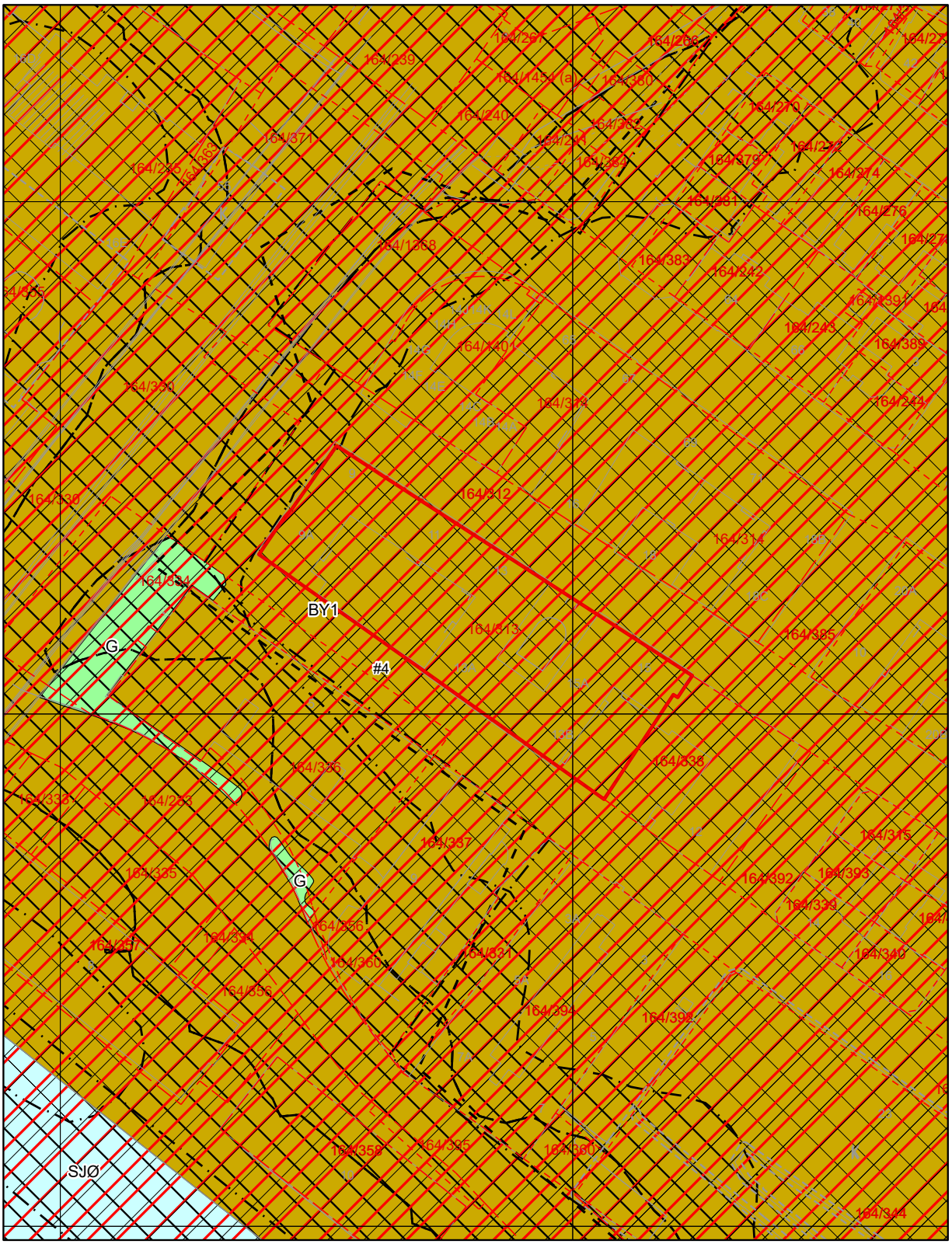
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 27.08.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 164/313/0/0
Adresse: Konsul Børs' gate 11 m.fl.

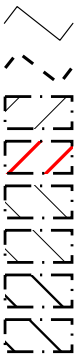
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Bestemmelsegrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Sikringsone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Grønnstruktur

Bruk og vern av sjø og vassdrag

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

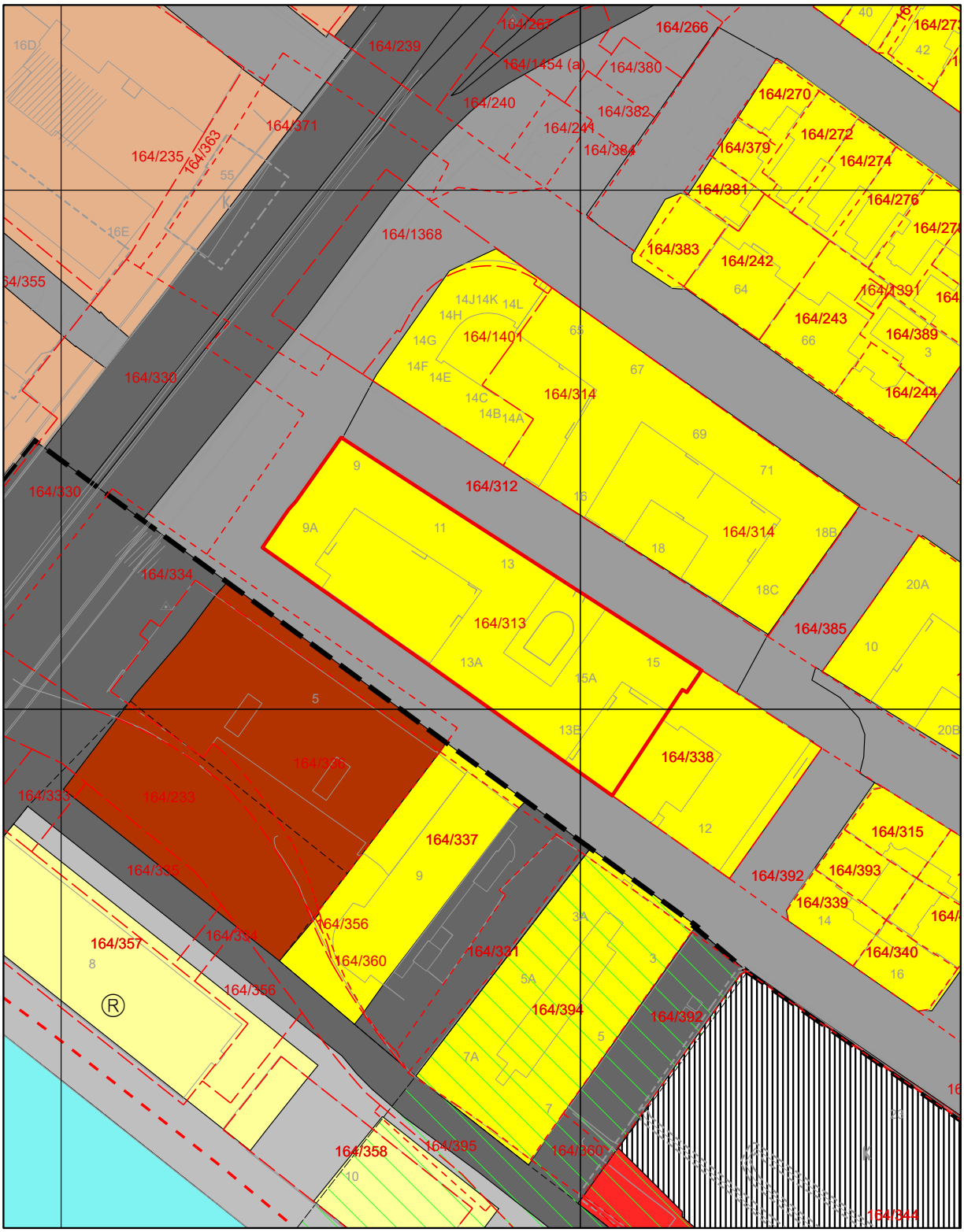
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 27.08.2026

Arealplan-ID: 15780000
Gnr/Bnr/Fnr: 164/313/0/0
Adresse: Konsul Børs' gate 11 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



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)

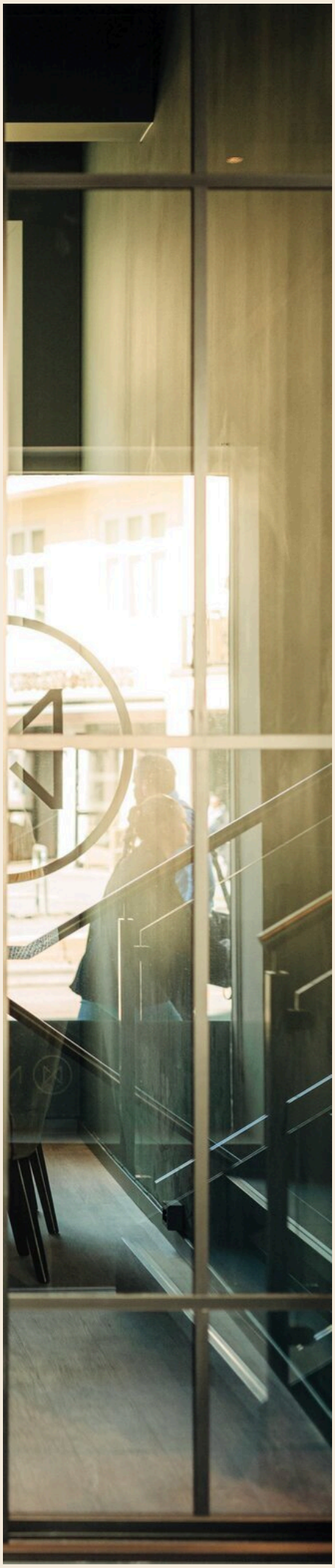
Fotgjengerstrøk (N)

Velkommen til

Nordvik Bergen

Bergen er et område vi kjenner godt. Vi vet hva som kjennetegner et godt salg, og bruker den kunnskapen for å gi deg best mulig utgangspunkt når boligen din skal selges. Bergen er et marked med mange særtrekk og stor variasjon mellom områdene, og nettopp derfor betyr lokal erfaring så mye. Hos oss får du en megler som gjør jobben grundig og følger deg gjennom hele salget, og som tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering eller ta en boligprat med en av våre meglere.
Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 19-0322/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Konsul Børs' gate 11 5006 BERGEN
Matrikkel: Gnr 164, bnr 313 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Kajin Hashim

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bergen
k.hashim@nordvikbolig.no
944 94 851