

Minde allé 3



Velkommen til

Minde allé 3



Salgsoppgaven produsert 5. august 2025

Wergeland

Nydelig 2- roms selveier med koselig vinterhage og solrik felles takterrasse med utsikt. Buss/bybane like i nærheten!

Prisantydning	3 890 000,-
Omkostninger	111 300
Totalpris	4 001 300,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 772,-
BRA-i	50 kvm
Totalt BRA	55 kvm
Soverom	1
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2014
Megler	Are Fotland
Telefon	932 92 462
E-post	a.fotland@nordvikbolig.no







Kort fortalt

En lys og attraktiv 2-roms leilighet med stilrene og eksklusive kvaliteter. Leiligheten holder god standard og har store, flotte vindusflater som gir en lys og luftig atmosfære. Her bor du med nærhet til alt!

Høydepunkter:

- Vinterhage på 6,1 m²
- Gulvvarme på bad, stue/kjøkken og innglasset del av stue
- Felles takterrasse med fantastisk utsikt mot bl.a. Ulriken
- Balansert ventilasjon
- Parkettgulv
- Heis i bygget
- Ekstern kjellerbod på 4,7 m²

Området:

- Pizzabakeren i samme bygg
- 2 min gange til buss- og bybanestopp
- 10 min gange til Sletten senter
- Gangavstand til Høyskolen på Vestlandet
- SATS og flere restauranter rett ved
- Nydelig turområder rett i nærheten

Innhold:

- Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, innglasset stue og bod/garderoberom

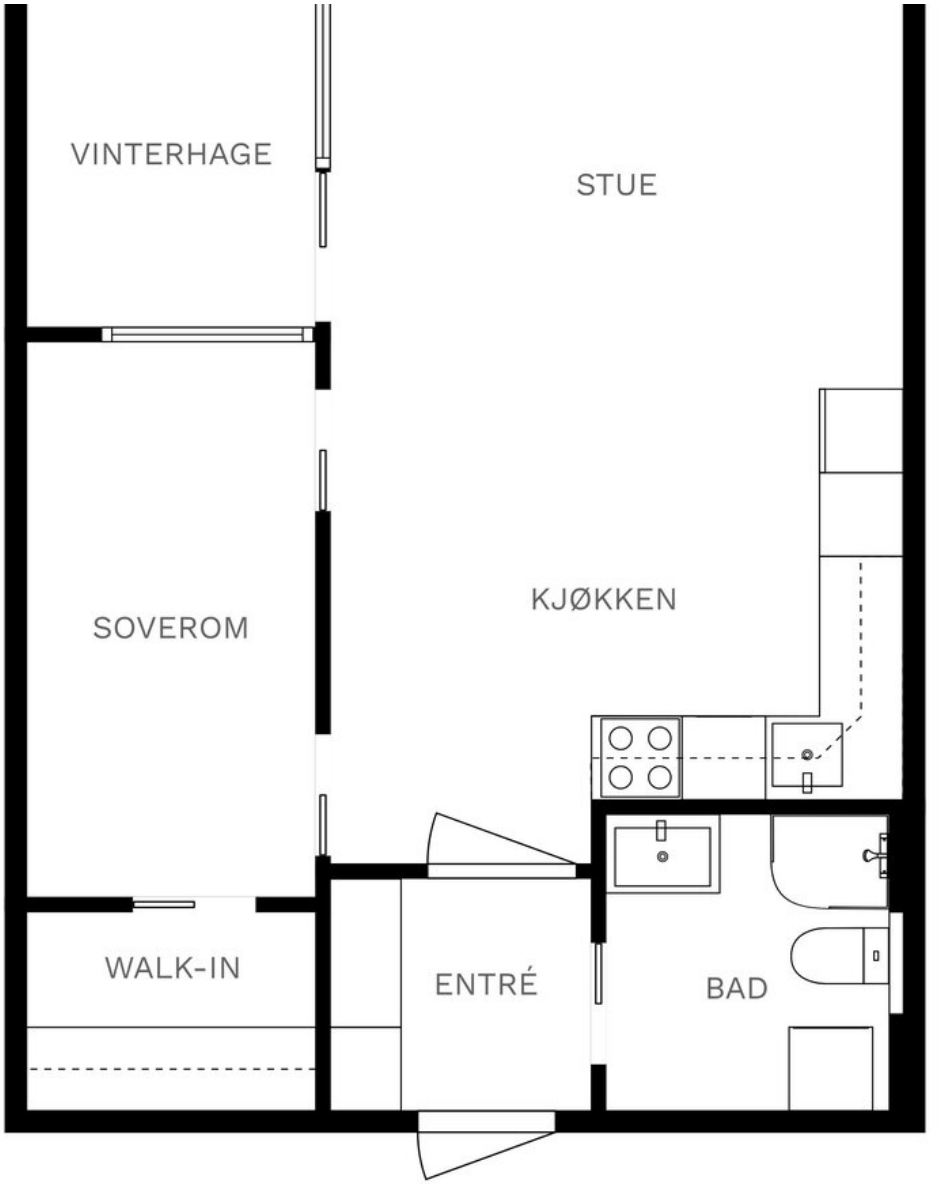
Arealer og innhold

BRA-i:	50 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	55 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, innglasset stue og bod/garderoberom.
Total BRA: 50 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern kjellerbod: 4,7 m^2
Total BRA: 5 kvm.



BARK






SIEMENS
SIEMENS


SIEMENS
11:08
11:08
SIEMENS




















AEG
AEG
10
YEARS WARRANTY










PB
PIZZABAKEREN
PB
PIZZABAKEREN








PIZZABAKEREN



Informasjon

Minde allé 3

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0212/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Minde allé 3, 5063 BERGEN
Gnr 13, bnr 140, snr 11 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selger
Sander Thuve Laingen

Kjøpesum og omkostninger
3 890 000,-

Omkostninger:
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
97 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
98 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
111 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 988 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 001 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Byggeår
2014

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 55 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, innglasset stue og bod/garderoberom.
Total BRA: 50 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern kjellerbod: 4,7 m²
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

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

Opplyst tillegsreal som eksterne boder i fellesarealer er målt på stedet dersom tilgjengelig, men ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

Solforhold

Selger opplyser om følgende solforhold (midtsommers):
- Solen forsvinner ned bak løvstakken, men er på takterrassen stort sett hele dagen.

Innhold

Leiligheten ligger fint til i 3. etasje og inneholder:

Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, innglasset stue og bod/garderoberom.

Sammendrag selgers egenerklæring

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. Det ble gjort arbeid på taket i bygget etter det ble funnet lekkasje. Arbeidet ble gjort i 2024. Jeg vet ikke firmaets navn, dette har med sameiet å gjøre ikke min seksjon.

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?
- Ja. Det er et byggeprosjekt som skal påbegynne i 2025 ved Bergens meieriet, vet ikke hvorvidt det vil påvirke noe for Minde alle 3. Det finnes et planforslag for planregulering på Nyhaugen, Wergeland. Dette er like ved Minde allé 3.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja. Det har vært en sak i sameiet der vi ble saksøkt grunnet feil ved konstruksjon på taket og lekkasje etter dette. Problemet er fikset, og hver seksjon måtte betale hver sin andel etter eierandel/seksjonsandel. Min andel er nedbetalt fullstendig etter en engangsbetaling.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Frøyen Takst AS

Byggemåte

Byggemåte:
- Grunnmur av betong.
- Yttervegger av stål-/berong- og trekonstruksjoner med trekledning i fasade.
- Vinduer med isolerglass.
- Etasjeskillere av betong.
- Flat takkonstruksjon antatt tekket med takbelegg.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Bad (membran, tettesjikt og sluk), grunnet alder (over 10 år).
- Bad (sanitærutstyr), grunnet det er ikke etablert noen drensåpning for

synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Varmesentral, grunnet felles del av anlegg er ikke kontrollert.

For øvrig se vedlagt tilstandsrapport utført av Frøyen Takst AS, datert 26.06.2025.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Kombinert vaske- og tørkemaskin kan medfølge dersom kjøper ønsker det.

Integrerte hvitevarer:
- Induksjon platetopp
- Steikeovn
- Mikrobølgeovn
- Oppvaskmaskin
- Kombiskap (kjøl/frys)

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

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - grønn

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Oppvarming:
- Vannbåren gulvvarme på bad, stue/kjøkken og innglasset del av stue.

Ventilasjon:
- Balansert ventilasjon.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 772,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer grunnpakke tv/internett, personalkostnader, styrehonorar, forretningsførsel, kommunale avgifter/eiendomsskatt, felles drift og vedlikehold og byggforsikring.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Sameieavgift kr 2 952,-
- Kabel-tv kr 498,-

- Bossug kr 23,-
- Service div. anlegg kr 189,-
- Alarm og brannvarsling kr 110,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Kr 8 884,-pr. 2025

Prognose for kommunale avgifter er kr 8 884,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for vann, avløp og restavfall.

Andre utgifter

I tillegg til kommunale avgifter og felleskostnader påløper det kostnader for strømforbruk, innboforsikring og eventuelle andre ønskede tjenester.

Eiendomsskatt

Kr 5 017,- pr. 01.01.2025
Prognose for eiendomsskatt er kr 5 017,- for inneværende år.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 957 131,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 828 522,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.
For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke tv/internett er inkludert i felleskostnadene. Levert av T-We/Telenor.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Trikkesløyfen, orgnr. 913769015

Om sameiet

Sameiet Trikkesløyfen består av 25 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.
Næringsseksjonene består av garasjeanlegg på kjellerplan og lokale i 1. etg.

Forretningsfører

Vestbo BBL

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Informasjon om nye beboere meldes styret.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Sameiet hadde et negativt årsresultat på kr -6 635 496,- i 2024.

Vedtekter og husordensregler

Søknad om dyrehold må sendes til styret i laget for behandling.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Det forventes også at beboerne bidrar til dugnad og vedlikehold i sameiet ved behov.

Dyrehold

Dyrehold må søkes om til styret.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP0003766226

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 523 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for sameiet.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon 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 Wergeland! Et flott område som har mye å by på. Her kan du bo med nærhet til det meste du måtte trenge i hverdag, alt ifra flotte turområder, dagligvarebutikk, treningssenter, bybane, barnehager og skoler.

Leiligheten ligger i kort vei fra Høgskolen på Vestlandet, en av Bergens største utdanningsinstitusjoner.

Her er bybanestoppet Wergeland kun 2 minutters gange fra leiligheten, som gir enkel tilgang til hele Bergen by. Fra Wergeland kommer du deg raskt til Bergen sentrum, Sletten Senter, Lagunen, og helt til Flesland. Wergeland er ikke lange veien fra sentrumskjernen så det er også gode muligheter for å sykle.

Området byr på nærhet til flere stier som leder til flotte turområder. For herlig utsikt kan du ta turen opp til Ulriken og Løvstakken. I tillegg finnes det flere sjarmerende parker i nærområdet, som Leaparken og Christieparken.

En kort prat med selger:

Hva kommer du til å savne med boligen/området?
- Fin utsikt, søndagsåpen butikk, nær skole og kort vei til sentrum og Lagunen.
- Fotballbane, Treningssenter over gaten.
- Bybane stopp over gaten.
- Svært lydtett leilighet.

Hvilke er dine favoritturer i nabolaget?

- Løvstakken, Løvstien og Tveitevannet.

Hvem er naboene, og hvordan er nabolaget?
- Mange unge voksne, men også eldre.
- Noen med husdyr og barn i bygget men ikke flertallet.
- Svært trygt område føler vi.

Litt om nærmiljøet og området generelt:
- Flere matbutikker i nærområdet med gå avstand under 10 min.
- Barnehage og HVL rett ved.
- Nærhet til fotballbane, treningssenter, Sletten Senter, samt både bybane og busstopp.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 04.12.2017. Denne gjelder nybygg blokk/bygård/terrassehus.

Det foreligger ferdigattest for ombygging forretning/salgslokaler datert 30.06.2017.

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

Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Vann/avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp 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 iht. reguleringsplan for Årstad. Gnr 13 bnr 140 mfl., Fanahallkvartalet, ikrafttrådt 25.01.2010, regulert til annet kombinert formål.

Reguleringsplaner over grunnen:
- Planid: 60120000 - Årstad. Gnr 13 bnr 140 mfl., Fanahallkvartalet - felles lekeareal - berøringsgrad 23,7%

Hensynssoner (reguleringsplaner på grunnen):
- Andre sikringssoner - berøringsgrad <0,1%

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Kulturmiljø - Minde-Nymark - berøringsgrad 0,8%
- Veistøy, gul sone - berøringsgrad 40%
- Veistøy, rød sone - berøringsgrad 45,1%

Faresoner i kommuneplanen:
- Luftkvalitet, gul sone - berøringsgrad 95,3%
- Luftkvalitet, rød sone - berøringsgrad 4,7%

Kommunedelplaner under arbeid:
- Planid: 71740000 - kommuneplanens arealdel KPA 2027 - berøringsgrad 100%.

Saksnr.: 202417461.

Planer i nærheten av eiendommen:
- Planid: 64860000 - Årstad. Bybanen Bergen sentrum-Fyllingsdalen, delstrekning 2 - Mindemyren. Saksnr.: 201737864. Plan- og bygningsetaten i Bergen kommune starter nå endring av reguleringsplanen for Bybanen fra sentrum til Fyllingsdalen. Endringen gjelder en oppfølging av reguleringsbestemmelsene om oppheving av midlertidige anlegg- og riggområder, samt reduksjon av sikringssoner rundt tunneler der det er aktuelt. Disse områdene blir tilbakeført til det reguleringsformålet de hadde før Bybaneplanen ble vedtatt. For områdene som ikke har eldre reguleringsformål i eldre plan, vil kommuneplanens arealdel (KPA) gjelde.
- Planid: 71200000 - Årstad. Gnr. 15, bnr. 163 mfl., Nyhaugen. Saksnr.: 202226290. Bakgrunnen for planforslaget er en videreføring av transformasjonen av Wergeland sentrum. Reguleringsplanen tilpasses sykkelvei Hagerup-Minde planID 65150000 og gangpassasjer/allé i områdeplanen videreføres. Planen legger til rette for gode interne koblinger mot eksisterende og planlagt infrastruktur. Det etableres nye gangveier og offentlige parker og felles uteareal. Det er også planlagt en stor grønn allmenning gjennom planområdet, fra Sentrum i nord til Mindemyren i sør. Dagens spredte bebyggelse med bolig og næring, rives til fordel for blokkbebyggelse med næring og aktive førsteetasjer. Eksisterende bebyggelse er regulert revet i gjeldende områdereguleringsplan. Det legges til rette for bygging av ca. 170 leiligheter i blokkbebyggelse. Planforslaget åpner for næringsvirksomhet med aktive fasader mot gaten, blant annet forretning, bevertning, trening, fellesareal mm.
- Planid: 66060000 - Årstad. Gnr 15 bnr 210 mfl., delfeltene S8 og S10 Mindemyren. Saksnr.: 202220531. Intensjonen med planen er å transformere et sentralt beliggende område fra næring og industri til sentrumsformål med boliger, kontor, handel og barnehage. Det legges opp til lav parkeringsdekning for bil og tilsvarende høy dekning for sykkel, samt gode tverrforbindelser som binder området sammen med Wergeland, fremtidig NLA Høgskolen, Fjøsangervegen samt Kristianborg.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- 15/339 - Kanalveien 88 - riving av hele bygg. Saksnr.: BYGG-2024/18773.
- 13/265 mfl. - Eikeveien 9 og 11 - nybygg bolig. Saksnr.: 201916905.
- 15/607 - Kanalveien 88 - parkeringskjeller. Saksnr.: 202312837.
- 15/211 - Minde Allé 10, Meieritomten - anlegging utomhusarelaer. Saksnr.: 202312970.

Det gjøres oppmerksom på at tomten ved siden av blokken, Bergensmeieriet, skal transformeres til et nytt og levende bydelssentrum med nye møteplasser, nye boliger og nye næringslokaler. Det er planlagt å bygge rundt 650 leiligheter i prosjektet. Kjøper må belage seg på økt trafikk og byggestøy som følge av arbeidet.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/13/140/11:
Tinglyst 03.04.1934 - Dokumentnr: 905457 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:13 Bnr:495
Overført fra: Knr:4601 Gnr:13 Bnr:140
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 29.05.1936 - Dokumentnr: 301888 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:13 Bnr:497
Overført fra: Knr:4601 Gnr:13 Bnr:140
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 12.02.1963 - Dokumentnr: 300826 - Erklæring/avtale
GRENSEGANGSSAK
Overført fra: Knr:4601 Gnr:13 Bnr:140
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 22.03.1985 - Dokumentnr: 309326 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. vindfang.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:13 Bnr:140
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 04.04.2014 - Dokumentnr: 280028 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 11
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/27

Eiendommen er reseksjonert, og kopi av reseksjoneringen kan fås ved henvendelse til megler.

Tinglyst 02.05.2017 - Dokumentnr: 453513 - Reseksjonering
Snr: 11
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 49/1859
Endring av sameiebrøk
Endring av tilleggsdel

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Selger opplyser om at nøkkel til skap på bad er ødelagt. Det er forsøkt å kontakte AOG om dette uten noe svar, skapet er åpent så man kommer til. Selger håper på å få fikset dette før overtagelse.

Det opplyses om at det har vært en tvistesak med Borettslaget Eikeveien 4. Saken omhandler en lekkasje i en av leilighetene rett under takterrassen i 5. etasje i borettslaget, og det ble i forbindelse med dette oppdaget at taket på Borettslaget Eikeveien 4 har en konstruksjonsfeil. Sameiet Trikkesløyfen ble i tingretten dømt til å betale ca. kr. 6 000 000,- i utbedringskostnader samt sakskostnader. I tillegg må det betales sakskostnader til lagmannsretten og forsinkelsesrenter, og totalkravet ligger da på rett i overkant av kr 7 000 000,-. Det

ble på ekstraordinært årsmøte, avholdt 04.03.2025, vedtatt at sameiet skulle anke dommen fra lagmannsretten. Sameiet vil potensielt måtte betale sakskostnader på ca. kr. 400 000,- i lagmannsretten dersom sameiet taper. Det ble vedtatt at den enkelte seksjonseier selv skal ordne med finansiering for å betale sin del av kravet, og kostnadene fordeles etter sameiebrøk. For denne seksjonen (seksjonsnr. 11) utgjorde kravet ca. kr. 220 587,-, men dette er allerede innbetalt av selger. Det er en risiko for at det kan komme flere krav om innbetaling som følge av den pågående tvisten, men dette er foreløpig usikkert. Videre anke har blitt avvist av høyesterett og sameiet har betalt kostnadene, inkludert seksjonseier for denne enheten.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Grunnpakke Leilighet kr. 12 000,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar (engangsbeløp) kr. 2 900,-

Utlegg:
VESTBO - Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
VESTBO - Opplysninger fra sameiet kr. 4 373,-

Samlet skal selger betale kr. 123 633,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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 6. august 2025

Ansvarlig megler

Are Fotland, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 93292462

Meglerforetaket

Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 413 956

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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Minde allé 3

Minde allé 3

Nabolaget Kristianborg/Nedre Wergeland/Storetveitåsen - vurdert av 116 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Fridalen skole (1-7 kl.) 466 elever, 42 klasser	**11 min** 0.9 km
daVinci Montessoriskole (1-10 ... 108 elever, 4 klasser	**13 min** 1.1 km
Minde skole (1-7 kl.) 252 elever, 15 klasser	**16 min** 1.3 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 129 elever, 8 klasser	**13 min** 1 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	**17 min** 1.4 km
NTG Brann Stadion	**13 min**
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	**13 min** 1 km

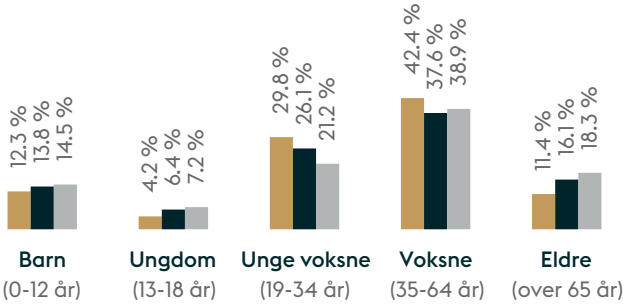
Offentlig transport

Wergeland Linje 10, 49, 82, 83, 740	**2 min** 0.2 km
Wergeland Bybanestopp Linje 1	**2 min** 0.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	**7 min** 3.8 km
Bergen Flesland	**15 min**

Barnehager

Minde barnehage (0-5 år) 139 barn	**4 min** 0.3 km
Kidsa Inndalen (1-5 år) 31 barn	**7 min** 0.5 km
Leaparken barnehage (0-5 år) 72 barn	**8 min** 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kristianborg/Nedre Wergel	1.078	534
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Bybane

Sport

Rautjern kunstgressbane	5 min
Fridalen skole	10 min
SATS Wergeland	2 min
Sammen Kronstad	16 min

«Høflige folk og liten koselig gate :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100



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 2025

Minde allé 3
5063 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2014
BRA: 55 m^2
BRA-i: 50 m^2

Samlet vurdering

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

Supertakst
GNR: 13 BNR: 140 SNR: 11

Thomas Frøyen
Frøyen Takst AS

thomas@froyentakst.no
40099909

Minde allé 3
5063 Bergen

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/33110

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll i sluk.
TG 2 pga alder (over 10 år)

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Fungerer fint med dette avviket (alder)

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning (TG 2)

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmesentral

Oppsummering

Felles del av anlegg er ikke kontrollert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.6.2025

Rapportdato
26.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Sander Thuve Laingen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Frøyen**
Firma: **Frøyen Takst AS**
Adresse: **Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**

Telefon: **40099909**
Epost: **thomas@froyentakst.no**

FRØYENTAKST

Profilbilde

Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Minde allé 3, 5063 Bergen**

Kommunenr: **4601** Gårdsnr: **13** Bruksnr: **140** Festenr:
Seksjonsnr: **11** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **2014** - Kilde: Eiendomsverdi
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE
Grunnmur av betong. Yttervegger av stål-/berong- og trekonstruksjoner med trekledning i fasade. Vinduer med isolerglass. Etasjeskillere av betong. Flat takkonstruksjon antatt tekket med takbelegg.

OVERFLATER
Gulv: Fliser på bad og innglasset del av stue. Parkett på øvrige rom.
Vegg: Fliser på bad. Ellers malte flater.
Tak: Malte flater.

OPPVARMING
Vannbåren gulvvarme på bad, stue/kjøkken og flislagt og innglasset del av stue.

VENITLASJON
Balansert ventilasjon.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	50	50	0	0	0
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	**55**	**50**	**5**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	50	46	4	- Entré: 1,9 m² - Bad: 4,2 m² - Stue/kjøkken: 23,3 m² - Soverom 1: 8,7 m² - Innglasset stue: 6,1 m² Takhøyde stue: 2,43m 1,8 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	- Bod/garderroberom: 3,0 m² (3,5 m² inkl.omsluttende vegger)
Kjeller	5	0	5		- Ekstern kjellerbod: 4,7 m²
Totalt m²	**55**	**46**	**9**		

Kommentar til arealberegning

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

Opplyst tillegsreal som eksterne boder i fellesarealer er målt på stedet dersom tilgjengelig, men ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2- og 3-lags isolerglass i trekarmer. Entrédør med Brann-/lydklasse B30/35db.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. - Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen. Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Induksjon platetopp
- Steikeovn
- Mikrobølgeovn
- Oppvaskmaskin
- Kombiskap (kjøl/frys)

Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

6.6 Vannledninger

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

Oppsummering av vannledninger	TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei

Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Ikke opplyst om endringer.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk — **TG-1**

Fremvist samsvarserklæring fra byggeår.

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

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Opplyst om kontroll av anlegg i 2025 (AOG)	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme — **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.9 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral — **TG-IU**

Felles del av anlegg er ikke kontrollert.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Opplyst om service i 2024 (rens av kanaler)	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon — **TG-1**

Kontroll av mugg i filter er ikke mulig å verifisere ved enkel visuell kontroll. For å kontrollere dette må filter sendes til laboratorium. Dette blir ikke utført i dette oppdraget. Kontrollen i denne rapporten begrenser seg derfor til å kontrollere om filter fremstår tette og med behov for utskifting.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.11 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv- og veggflater	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-1**

Fallforhold:
40mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk.

Overflater fremstår i normalt god stand.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll i sluk.
TG 2 pga alder (over 10 år)

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Fungerer fint med dette avviket (alder)

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder:
- Vegghengt toalett
- Benkeskap med servant
- Opplegg for vaskemaskin
- Fordelerskap til «rør i rør» vannforsyning

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning (TG 2)

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Ikke fremvist dokumentasjon utover FDV på elektrisk.

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Laingen, Sander Thuve	9578-5999-4-4285161	2025-06-27 12:06:20

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
27. jun. 2025

Oppdragsnummer
19-0212/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Minde allé 3, 5063 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Sander Thuve Laingen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. november 2022

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: SP0003766226
Forsikret i: IF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
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: Det ble gjort arbeid på taket i bygget etter det ble funnet lekkasje. Arbeidet ble gjort i 2024. Jeg vet ikke firmaets navn, dette har med sameiet å gjøre ikke min seksjon.

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?
Nei

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

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?
Nei

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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?

Ja

Beskriv: Det er et byggeprosjekt som skal påbegynne i 2025 ved Bergens meieriet, vet ikke hvorvidt det vil påvirke noe for Minde alle 3. Det finnes et planforslag for planregulering på Nyhaugen, Wergeland. Dette er like ved Minde allé 3.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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: Det har vært en sak i sameiet der vi ble saksøkt grunnet feil ved konstruksjon på taket og lekkasje etter dette. Problemet er fikset, og hver seksjon måtte betale hver sin andel etter eierandel/seksjonsandel. Min andel er nedbetalt fullstendig etter en engangsbetaling.

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: 19-0212/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Laingen, Sander Thuve	**2025-06-27**

Identifikasjon

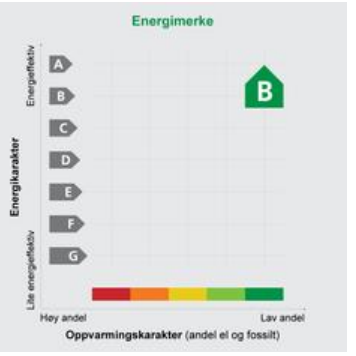
bankID Laingen, Sander Thuve

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Minde allé 3
Postnr	5063
Sted	BERGEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	13
Bnr.	140
Seksjonsnr.	11
Festenr.	
Bygn. nr.	300243527
Bolignr.	H0303
Merkenr.	A2018-947885
Dato	07.11.2018



Innmeldt av	Astrid Helene Åndahl

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk: 6 460 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

2 625 kWh elektrisitet	3 835 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2014
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	50
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Minde allé 3
Postnr/Sted: 5063 BERGEN
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0303
Dato: 07.11.2018 14:24:53
Energimerkenummer: A2018-947885
Ansvarlig for energiattesten: Astrid Helene Åndahl
Energimerking er utført av: Astrid Helene Åndahl

Gnr: 13
Bnr: 140
Seksjonsnr: 11
Festenr:
Bygnr: 300243527

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 3: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Opplysninger fra

Forretningsfører

VEDTEKTER SAMEIET TRIKKESLØYFEN

1. Eiendommen og eierforholdet.

Eiendommen gnr 13 bnr 140 i Bergen kommune, skal være et eierseksjonssameie mellom de som til enhver tid har lovlig, tinglyst hjemmel til de respektive eierseksjoner.

Sameiets navn er Sameiet Trikkesløyfen.

Eierseksjonssameiet er et kombinert bolig- og næringssameie. Eierseksjonssameiet består av 2 næringsseksjoner og 25 boligseksjoner, totalt 27 seksjoner. Næringsseksjonene består av garasjeanlegg på kjellerplan og lokale i 1. etg.

Til hver sameieandel knytter det seg enerett til bruk av en bruksenhet, samt tilleggsdeler som fremkommer av begjæring om oppdeling i eierseksjoner. Bruksenhet med eventuell tilleggsdel betegnes i det følgende Seksjonen.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

Sameiebrøken er lik for alle seksjonene med 1 i teller for hver andel, nevner er lik det totale antall seksjoner.

2. Formål.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser, herunder administrasjon av eiendommen med dens Seksjoner og fellesarealer. For øvrig alt som er forbundet med dette, herunder også vedlikehold og fornyelse av felles anlegg.

3. Bruk av eiendommen

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin Seksjonen, og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Boligseksjoner kan ikke nyttes til annet enn bolig.

Bruken av Seksjonen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det ligger ingen særskilt rett til Garasjeseksjonen om bruk av fellesarealer på gnr 13 bnr 140. Garasjeseksjonen vil fremstå som et tingsrettslig sameie som reguleres av sameieloven. Det tingsrettslige sameiet må gjennom egne beslutningsprosesser fordele seksjonens rettigheter til bruk av fellesareal i eierseksjonssameiet mellom garasjesameierne.

Næringssekseksjonen som bl.a. består av lokale i første etasje har rett til å sette opp skilt, og tilsvarende innretninger med eller uten belysning, på de deler av utvendig fasade, herunder vinduer, som danner yttervegg for lokalet.

Styret kan fastsette husordensregler.

Den enkelte sameier skal holde Seksjonen forsvarlig ved like og plikter å sørge for at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Dersom det etter styrets skjønn foreligger forsømmelse av vedlikeholdet, til skade eller ulempe for de andre sameierne, skal sameieren skriftlig gis en rimelig frist til å iverksette vedlikeholdet før man benytter seg av de vanlige regler om tvangsfullbyrdelse.

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det er styrets oppgave å sørge for at vedlikeholdet blir utført.

Den enkelte sameier kan ikke motsette seg at sameiet utfører vedlikehold fra områder som tilhører den enkeltes Seksjon, eller områder som den enkelte sameier ellers måtte ha eksklusiv bruksrett til.

Vedlikeholdet utføres etter en plan og budsjett for løpende og periodisk vedlikehold som styret fremlegger for sameiermøtet til godkjennelse.

Sameierne har ikke rett til å sette opp utvendige antenner.

Borettslaget Eikeveien org nr 990 078 769 som eier av gnr 13 bnr 430/465 tinglyst følgende rett på gnr 13 bnr 140 til fordel for borettslagets andel nr 25, 26 og 27:

- Bruksrett til hver sin bod i sameiets eiendom.
- Adgang/inngang til andelen gjennom sameiets eiendom, herunder rett til å bruke trapp og heis i bebyggelsen på sameiets eiendom. Det skal ikke betales noen form for vederlag eller bidrag til vedlikehold som følge av bruken.
- Rett til å legge og ha liggende vann, elektrisitet og andre installasjoner til andelen gjennom sameiets eiendom herunder rett til å undersøke, vedlikeholde og bytte ut installajsonene.
- Rett til å bruke takterrasse på gnr 13 bnr 430/465 som gnr 13 bnr 140 ellers har eksklusiv bruksrett til.

Sameiet kan ikke endre vedtektene hva gjelder rettigheter til fordel for andelene uten samtykke fra eier av gnr 13 bnr 430/465.

4. Disposisjon. Rettslig rådighet.

Den enkelte sameier rår som en eier over sin Seksjon.

Utleie av Seksjonen er tillatt.

Overdragelse av seksjonen skal meldes skriftlig til styret.

5. Felleskostnader.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte Seksjon, skal fordeles mellom sameierne slik som nedenfor bestemt:

Næringsseksjonen i 1. etasje skal ikke betale fellesutgifter som knytter seg til inngangsparti, trappegang, heis osv som primært benyttes av boligseksjonene. Dette unntaket gjelder alle kostnader, herunder løpende vedlikehold og ettersyn, reparasjon og utskiftning.

Næringsseksjonen som utgjør garasjen i kjelleren skal dekke alle utgifter som direkte knytter seg til seksjonen, for eksempel kostnader til reasfaltering og vedlikhold, utskriftning, service osv på garasjeport. Næringsseksjonen skal i tillegg dekke andel av fellesutgiftene i henhold til sameiebrøken.

Styret kan fastsette et akonto beløp til dekning av løpende felleskostnader. Styret avgjør om felleskostnader skal kreves dekket forskuddsvis og om det skal fordeles på månedlig, kvartalsvise eller halvårlige terminer.
Akonto beløp kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

VEDTEKTER SAMEIET TRIKKESLØYFEN

Det skal opprettes en særskilt vedlikeholdskonto. Denne kontoen skal benyttes til å dekke kostnader til vedlikehold, herunder utskiftning, som er utover årlig løpende vedlikehold. Årlig avsetning til denne kontoen kan utgjøre inntil 20 % av de ordinære årlige fellesutgiftene etter styrets nærmere beslutning.

For sameiernes forpliktelser foreligger legalpanterett slik at de andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet for et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp.

Panteretten kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del av fellesutgifter.

6. Mislighold.

Dersom en sameier, til tross for skriftlig advarsel, vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet eller enkelte sameiere, kan styret pålegge sameieren å selge seksjonen. I advarselen skal det stå at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg igjennom namsmyndighetene hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 – seks - måneder fra pålegget er mottatt. Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven. Begjæring om fravikelse fremsettes tidligst samtidig med at det gis pålegg om salg. Fravikelse kan også kreves ovenfor leietaker/bruker som ikke er sameier.

7. Styringsorgan.

I - Sameiermøtet.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle beslutninger om forvaltning og vedlikehold av eiendommen fattes av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.
Mer inngripende fellestiltak som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, fattes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet.
Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen eller vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameier. Det vises til eierseksjonsloven § 30.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

På sameiermøtet skal stemmene beregnes etter antall boligseksjoner, slik at hver seksjon gir en stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig og innkallingen skal angi de saker som skal behandles på sameiermøtet. Innkalling foretas av styret med minst 8 -åtte- dager og høyst -20- dagers varsel. Om nødvendig kan der innkalles til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 -tre- dagers varsel.

Ordinært sameiermøte - årsmøte – skal holdes hver år innen utgangen av april måned.

Møtet ledes av styrets leder som utpeker protokollfører. Protokollen underskrives av møteleder og en av de tilstedeværende sameiere.

På det årlige ordinære sameiermøtet behandles:
a) styrets årsberetning.
b) godkjennelse av styrets årsregnskap
c) valg av styremedlemmer og styrets leder.
d) Plan og budsjett for løpende og periodisk vedlikehold.

II-Styret.

Sameiet skal ledes av et styre på 1-6 medlemmer som velges av sameierne med vanlig flertall av de avgitte stemmer på sameiermøtet. Andre enn sameierne er også valgbare til styret. Styrets leder velges særskilt blant styrets valgte medlemmer. Styret velges for 2 - to- år av gangen.

Styret representerer sameierne og forplikter sameierne med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Styret skal ta seg av vanlig forvaltning og vedlikehold av eiendommen og hva som måtte følge av den løpende drift av sameiet herunder å engasjere forretningsfører besluttet av sameiermøtet, håndverkere m.v. samt føre tilsyn med disse.

Styret skal føre kontroll med at der ikke fattes vedtak i sameiet som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og at der utarbeides årsoppgjør.

Styret skal sørge for at sameiermøtet velger revisor som tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Styreleder innkaller til styremøte minst fire ganger i året og leder møtet.
Om nødvendig kan der innkalles til styremøte ved særskilt behov.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede.
Vedtak kan fattes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.
Ved stemmelikhet utgjør styrelederens stemme utslaget.

III-Forretningsfører

Styret kan tilsette eller engasjere forretningsfører.

Sameiermøtet kan med 2/3 flertall beslutte at avtale om forretningsførsel kan gjøres uoppsigelig i inntil 5 år.

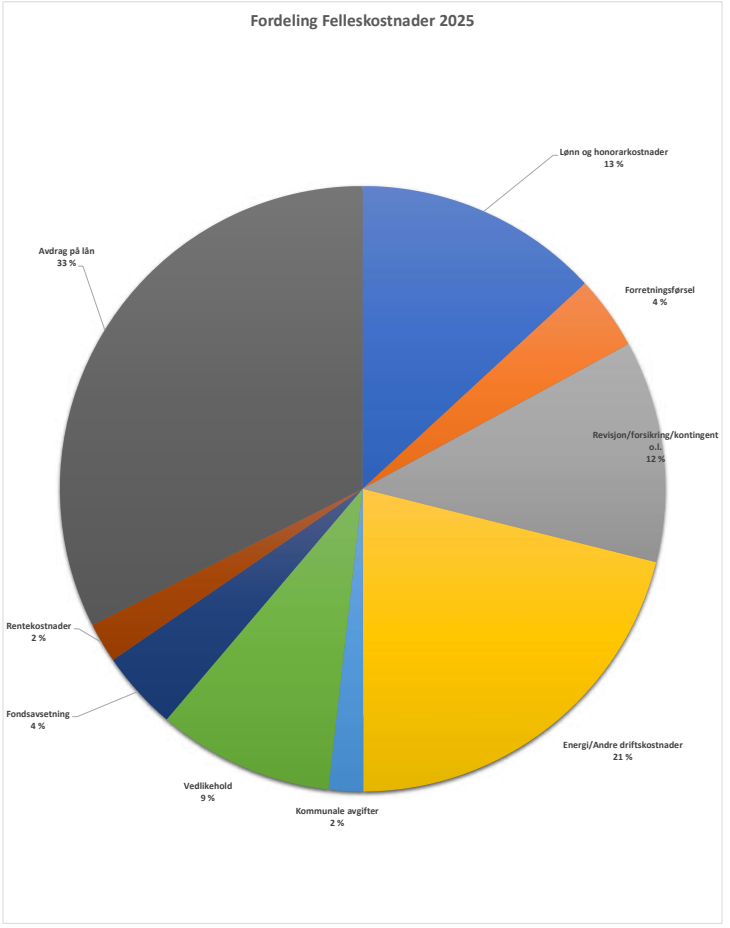
8. Lov om eierseksjoner.

For sameiet gjelder lov om eierseksjoner som sameiet er forpliktet til å følge.

-oOo-

721 Trikkesløyfen

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Trikkesløyfen tirsdag 11.06.2024 kl. 18:00 - Møtested er ikke fastsatt.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

John Arne Walle

Haldis Anderssen

Johannes Hauge

Terje Rennesvik

Alexander Lilleskare

Kristian Ophus

Andre Wangen

Anna Bjørke

Christoffer Magnussen Kvamme

Frank Pfeffer

Vedtak:
Sameiere møtte 10 stykk
I tillegg ble det fremlagt 0 fullmakter
Til sammen 10 stemmer.

Fra styret møtte: Styreleder, Johannes Hauge
Styremedlem, Terje Rennesvik
Styremedlem, Christopher Magnussen Kvamme
Varamedlem, John Arne Walle
Evt. andre tilstedeværende:

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Dagsorden:

- Endring av Vedtekter

- instille ny Styreleder og et styremedlem

Vedtak:
Innkalling og dagsorden (saksliste) ble godkjent

1.3 Valg av møteleder

Møteleder:

Johannes Hauge

Vedtak:
Møteleder var

1.4 Valg av referent

Johannes Hauge

Vedtak:
Møtereferent var

1.5 Valg av en sameier til å undertegne protokollen

Andre Wange

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: .....

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:
Som tellekorps ble valgt:

2. Sak til behandling

2.1 Valg av ny Styreleder og styremedlem

- Ekstern Styreleder er hentet inn og skal stemmes inn i styret.

Alexander Lilleskare

- Styremedlem skal stemmes inn.

Anna Bjørke Kallestad

Vedtak:
Enstemmig vedtatt i instille Alexander Lilleskare som styreleder

Enstemmig vedtatt av å instille Anna Bjørke Kallestad som styremedlem

2.2

I 2017 foretok Fana Sparebank en reseksjonering, slik at sameiebrøken er fastsatt etter tinglyste andeler. Dette ble inntatt i Grunnboken og kartverket. Vedtektene er imidlertid ikke oppdatert.

Forslag til vedtakPå bakgrunn av dette foreslår styret å endre vedtektene punkt 1 avsnitt 6 om at «Sameiebrøken er lik for alle seksjonene med 1 i teller for hver andel, nevner er lik det totale antall seksjoner» til at «Sameiebrøken bygger på de ideelle andelene som er tinglyst»

Vedtak:

Enstemmig under årsmøtet at vedtekter endres

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Trikkesløyfen

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Johannes Hauge (sign.)	19.06.2024
Sekretær	André Wange (sign.)	17.06.2024
Protokollvitne	André Wange (sign.)	17.06.2024

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Trikkesløyfen tirsdag 04.03.2025 kl. 18:00 - Inger Bang Lunds vei 4.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Sameiere møtte 15.
I tillegg ble det fremlagt 2 fullmakter
Til sammen 17 stemmer.

Fra styret møtte: Styreleder, Alexander Lilleskare
Styremedlem, Terje Rennesvik
Styremedlem, Anna Bjørke Kallestad
Styremedlem, Erik Ekrem
Varamedlem, John Arne Walle
Evt. andre tilstedeværende: Rune Valaker (advokat for sameiet)

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkalling og dagsorden (saksliste) ble godkjent

1.3 Valg av møteleder

Det foreslås at Alexander Lilleskare velges som møteleder.

Vedtak:
Alexander Lilleskare ble valgt.

1.4 Valg av referent

Det foreslås at Alexander Lilleskare fører protokollen.

Vedtak:
Møtereferent var Alexander Lilleskare

1.5 Valg av en sameier til å undertegne protokollen

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Anna Kallestad

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:
Som tellekorps ble valgt: Erik Ekrem og Gustav Refshus Bøe

2. Sak til behandling

Skal Sameiet Trikkesløyfen anke dommen?

Dom i Gulating Lagmannsrett – avsagt 20.02.2025. Advokat Rune Valaker vil gi informasjon og sine synspunkter i forhold til om dommen bør ankes.

Lagmannsretten har som kjent kommet til samme resultat som tingretten og kan på de vesentlige punkter slutte seg til tingrettens begrunnelse.

Sameiet ble i tingretten dømt til å betale ¾ av kostnadene – som utgjør kr 5 492 495 + saksomkostninger på kr 543 951. Anken er følgelig forkastet og dommen fra tingretten står seg. Sakskostnader til lagmannsretten er kr 368 311. I tillegg er beløpene fra tingretten rentebelastet med forsinkelsesrenter - dette utgjør ca kr 600 000. Totalkravet ligger på rett i overkant av 7 MNOK.

Når det gjelder om saken skal ankes eller ikke, så blir dette en vurdering av prosessrisiko, hva vil det koste å anke til Høyesterett og tape, og hvilken gevinst en kan få ved å vinne. Hvis en legger til grunn at en får samme resultat for Høyesterett som for lagmannsretten, så vil sakskostnader utgjøre ca 400 000. Det er ikke gitt at saken tas inn for Høyesterett – den må først godkjennes i ankeutvalget. Det står litt om dette på siste side i dommen. Saken skal blant annet være av prinsipiell art.

Når advokat Valaker er ferdig, så skal det formelt stemmes over om sameiet skal anke dommen eller ikke. Saken avgjøres ved vanlig flertall av de fremmøtte + fullmakter.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver seksjon gir en stemme. Sameier kan representeres ved fullmakt.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt å anke dommen.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Trikkesløyfen

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Alexander Lilleskare (sign.)	04.03.2025
Sekretær	Alexander Lilleskare (sign.)	04.03.2025
Protokollvitne	Anna Bjørke Kallestad (sign.)	04.03.2025

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Trikkesløyfen torsdag 12.06.2025 kl. 18:00 - Inger Bang Lunds vei 4.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Møteleder var Alexander Lilleskare

1.2 Status fremmøte

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

Vedtak:

Sameiere møtte 7
I tillegg ble det fremlagt 3 fullmakter
Til sammen 10 stemmer.

Fra styret møtte: Styreleder, Alexander Lilleskare
Styremedlem, Terje Rennesvik
Styremedlem, Kjell Lygren

1.3 Valg av protokollfører

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører.

Vedtak:

Møtereferent var Alexander Lilleskare

1.4 Valg av en sameier til å undertegne protokollen

Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Erik Ekrem

1.5 Valg av tellekorps

Det skal velges tellekorps bestående av minst 2 eiere.

Vedtak:

Som tellekorps ble valgt: John Arne Walle og Haldis Andersen

1.6 Godkjenning av innkalling og dagsorden

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

Vedtak:

Innkalling og dagsorden (saksliste) ble godkjent

2. Finansiering av erstatningskrav

Den 30.mai ble det truffet beslutning i ankeutvalget til Høyesterett at saken ikke tillates fremmet. Styret ble orientert om utfallet via advokat Valaker og eiere ble informert samme dag.

Det totale kravet endrer seg fra dag til dag, da deler av beløpet er rentebærende. Derfor er det svært viktig at vi får innbetalt hele eller deler av beløpet så snart som mulig. Det totale kravet er i overkant av 7 MNOK.

Kostnadene skal fordeles etter sameierbrøk, jf eierseksjonsloven §29.

Sameiet har 2 alternativer.

1. Sameiet tar ikke opp felles lån. Den enkelte eier betaler sin del av kravet - innkreving via faktura fra Vestbo eller til advokat (det praktiske kommer vi tilbake til). Noen har kanskje ikke behov for å låne og trenger da ikke foreta seg noe. De som må låne penger, anbefales å ta kontakt med sin private bank og be om en opplåning hvor det er mest nærliggende at banken tar sikkerhet i eiers leilighet.

2. Sameiet tar opp lån (driftskreditt) via Vestbo som nå har inngått ny avtale med Heder Bank. Det er mulighet for å låne opptil kr.200.000,- per seksjon, totalt opptil kr.5.200.000,- Renten er pt 6,60% og maks løpetid er 5 år. Resten av beløpet må finansieres med innbetalinger fra sameierne.

Som nevnt tidligere, så er det en utfordring for bankene å gi lån til sameier. Dette fordi banken ikke kan etablere pant/sikkerhet i den enkelte sameiers boenhet. Banken kan heller ikke etablere pant i sameiets fellesområde. Styret har vært i kontakt med minst 5 banker, hvor alle har avslått å gi lånetilbud. I utgangspunktet kunne heller ikke Vestbo gi oss lån gjennom Vesbo Finans, da sistnevnte er under avvikling. Vestbo Finans blir erstattet av Heder Bank i aug. Imidlertid fikk vi kontra beskjed helt nylig og kan derfor ta dette opp til votering. Dersom sameiet skulle vedta låneopptak, så vil Heder Bank overta lånet i midten av august, med de samme betingelser som gjennom Vestbo Finans. Eiere vil ikke bli påvirket av dette.

Kostnader forbundet med låneopptaket vil bli innkrevd over den månedlige fakturaen fra Vestbo. Her vil følgelig den enkelte betale sin del av kostanden ved lånet som inkluderer renter og avdrag, på lik linje som man betaler på sitt private lån.

Grunnet den dårlige sikkerheten som banken har ved å låne ut penger til et sameie, så betales det en betydelig høyere rente på lånet i forhold til hva man vil få dersom man låner med sikkerhet i leiligheten sin. Den enkelte eier har helt sikkert noe ulik rente fra sin bank, men som et snitt er det nok ikke feil å si at renten vil ligge ca 2% høyere på et slikt felles lån til sameiet.

Vestbo kan ikke tilby IN avtale, da dette er en driftskreditt og ikke et ordinært lån. Det betyr at den enkelte ikke vil kunne innfri sin del av gjelden i kredittens løpetid.

Vedtak:

Det ble vedtatt med 9 stemmer mot 1, at den enkelte seksjonseier selv ordner med finansiering privat jf, punkt 1. Sameiet tar følgelig ikke opp et felles lån.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Trikkesløyfen

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Alexander Lilleskare (sign.)	13.06.2025
Sekretær	Alexander Lilleskare (sign.)	13.06.2025
Protokollvitne	Erik Ekrem (sign.)	13.06.2025

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Sameiere i Sameiet Trikkesløyfen innkalles herved til ekstraordinært årsmøte torsdag 12.06.2025 kl 18:00.

Årsmøte vil bli holdt i Inger Bang Lunds vei 4

Dagsorden

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Status fremmøte

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Valg av en sameier til å undertegne protokollen

1.5 Valg av tellekorps

1.6 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2 Finansiering av erstatningskrav

Årsmøte kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver sameier har en stemme, og hver person kan bare ha en fullmakt. Dersom flere eier en sameier i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

04.06.2025

Styret

Vedlegg: Saksfremlegg, stemmesedler og fullmaktsskjema

2. Finansiering av erstatningskrav

Den 30.mai ble det truffet beslutning i ankeutvalget til Høyesterett at saken ikke tillates fremmet. Styret ble orientert om utfallet via advokat Valaker og eiere ble informert samme dag.

Det totale kravet endrer seg fra dag til dag, da deler av beløpet er rentebærende. Derfor er det svært viktig at vi får innbetalt hele eller deler av beløpet så snart som mulig. Det totale kravet er i overkant av 7 MNOK.

Kostnadene skal fordeles etter sameierbrøk, jf eierseksjonsloven §29.

Sameiet har 2 alternativer.

1. Sameiet tar ikke opp felles lån. Den enkelte eier betaler sin del av kravet - innkreving via faktura fra Vestbo eller til advokat (det praktiske kommer vi tilbake til). Noen har kanskje ikke behov for å låne og trenger da ikke foreta seg noe. De som må låne penger, anbefales å ta kontakt med sin private bank og be om en opplåning hvor det er mest nærliggende at banken tar sikkerhet i eiers leilighet.

2. Sameiet tar opp lån (driftskreditt) via Vestbo som nå har inngått ny avtale med Heder Bank. Det er mulighet for å låne opptil kr.200.000,- per seksjon, totalt opptil kr.5.200.000,- Renten er pt 6,60% og maks løpetid er 5 år. Resten av beløpet må finansieres med innbetalinger fra sameierne.

Som nevnt tidligere, så er det en utfordring for bankene å gi lån til sameier. Dette fordi banken ikke kan etablere pant/sikkerhet i den enkelte sameiers boenhet. Banken kan heller ikke etablere pant i sameiets fellesområde. Styret har vært i kontakt med minst 5 banker, hvor alle har avslått å gi lånetilbud. I utgangspunktet kunne heller ikke Vestbo gi oss lån gjennom Vesbo Finans, da sistnevnte er under avvikling. Vestbo Finans blir erstattet av Heder Bank i aug. Imidlertid fikk vi kontra beskjed helt nylig og kan derfor ta dette opp til votering. Dersom sameiet skulle vedta låneopptak, så vil Heder Bank overta lånet i midten av august, med de samme betingelser som gjennom Vestbo Finans. Eiere vil ikke bli påvirket av dette.

Kostnader forbundet med låneopptaket vil bli innkrevd over den månedlige fakturaen fra Vestbo. Her vil følgelig den enkelte betale sin del av kostanden ved lånet som inkluderer renter og avdrag, på lik linje som man betaler på sitt private lån.

Grunnet den dårlige sikkerheten som banken har ved å låne ut penger til et sameie, så betales det en betydelig høyere rente på lånet i forhold til hva man vil få dersom man låner med sikkerhet i leiligheten sin. Den enkelte eier har helt sikkert noe ulik rente fra sin bank, men som et snitt er det nok ikke feil å si at renten vil ligge ca 2% høyere på et slikt felles lån til sameiet.

Vestbo kan ikke tilby IN avtale, da dette er en driftskreditt og ikke et ordinært lån. Det betyr at den enkelte ikke vil kunne innfri sin del av gjelden i kredittens løpetid.

Forslag til vedtak: Sameiet tar ikke opp felles lån og den enkelte eier dekker sin del av kravet iht sameierbrøk.

Styrets innstilling: Styret har i styremøte enstemmig vedtatt å oppfordre eiere til å ikke stemme for at sameiet opptar felles lån gjennom Vestbo Finans (Heder Bank). Begrunnelsen for dette er som nevnt i beskrivelsen. Oppsummert begrunnes det med dårligere rentebetingelser og større usikkerhet for den enkelte eier.

Et enstemmig styre foreslår derfor at den enkelte finansierer sin del av kravet gjennom privat lån.

Eksportert 06.02.25 16:06 av Alexander Lilleskare

Enheter - 721 - Sameiet Trikkesløyfe

Beløp til fordeling (ikke endelig
7 004 757

Enhetsnummer	For og mellomnavn	Etternavn	Enhetens fordelingsnøkkel	Brøk	Andel gjeld			
2		Hinde Alle 1 AS	126,00	,08	kr 567 223,25			
3	Simen Haugen	Orvedal	38,00	,02	kr 171 067,33			
4		Bergen kommune	48,00	,03	kr 216 085,05	Hovedstol	kr	5 492 495,00
5	Kristian	Ophuus	47,00	,03	kr 211 583,28	Sakskostnader tingrett	kr	543 951,00
6	Sean Paal	Wiers	41,00	,03	kr 184 572,65	Totalt	kr	6 036 446,00
7	Didrick	Namtvedt	35,00	,02	kr 157 562,01	Forsinkelsesrente fra 10.05.24	kr	600 000,00
8	Terje	Eidsheim	49,00	,03	kr 220 586,82			
9	Irene	Torvanger	40,00	,03	kr 180 070,87	Sakskostnader lagmannsrett	kr	368 311,00
10	Kristin	Lunde	64,00	,04	kr 288 113,40			
11	Sander	Laingen	49,00	,03	kr 220 586,82	**Totalt**	**kr**	**7 004 757,00**
12	Daniel Hjertenes	Åguirre	55,00	,04	kr 247 597,45			
13	Ole Vidhammer	Bjørnstad	59,00	,04	kr 265 604,54			
14	Adrian Markus Åsheim	Mikkelsen	59,00	,04	kr 265 604,54			
15	Inger Lise	Fjeld	40,00	,03	kr 180 070,87			
16	Hanne Marie Bøe	Lunde	63,00	,04	kr 283 611,63			
17	Erik	Ekrem	49,00	,03	kr 220 586,82			
18	Anna Bjørke	Kallestad	55,00	,04	kr 247 597,45			
19	Haldis	Andersen	66,00	,04	kr 297 116,94			
20	Anne Kristin	Tellevik	53,00	,03	kr 238 593,91			
21	Jonas	Hauger	40,00	,03	kr 180 070,87			
22	Terje	Rennesvik	81,00	,05	kr 364 643,52			
23	Kathrine Nes	Kleppe	87,00	,06	kr 391 654,15			
24	John Arne	Walle	82,00	,05	kr 369 145,29			
25	Heidi Helen	Lygren	62,00	,04	kr 279 109,85			
26	André	Wange	44,00	,03	kr 198 077,96			
27	Ronny	Helland	124,00	,08	kr 558 219,71			
			1 556,00	1,00	kr 7 004 757,00			

totalen er 1859, men seksjon 1 (garasje) er trukket ut (303)

Eksportert 06.02.25 16:06 av Alexander Lilleskare

Finanskostnader "sameie lån" vs priv lån

Låneopptak 5,2 MNOK
6,6 % rente, 5 års nedbet.tid term.beløp
101 744

Gjeld til fordeling etter
Ferdig låneopptak ca
kr
2 000 000,00

Simulert rente på 5,2

Simulert rente på 5,2

Enhetsnummer	For og mellomnavn	Etternavn	Enhetens fordelingsnøkkel	Brøk		Restgjeld	Forventet av med gnitt ån	Forventet av med vanlige avdr ån	Forventet av med lav avtalt ån	Besparelse ved lav avtalt ån av med	Besparelse ved lav avtalt ån av ån
2		Hinde Alle 1 AS	126,00	,08	kr	331 953,71	1 004,00	10 730,00	570,81	kr	9 876,92
3	Simen Haugen	Orvedal	38,00	,02	kr	99 985,29	924,00	9 906,75	172,79	kr	2 573,01
4		Bergen kommune	48,00	,03	kr	1 138,00	1 167,00	8 906,00	217,00	kr	2 611,55
5	Kristian	Ophuus	47,00	,03	kr	1 033,24	1 143,00	4 216,00	213,24	kr	2 558,93
6	Sean Paal	Wiersdal	41,00	,03	kr	2 680,00	997,00	3 677,00	186,50	kr	2 230,00
7	Didrick	Namtvedt	35,00	,02	kr	1 286,00	851,00	3 155,00	159,28	kr	1 902,03
8	Terje	Eidsheim	49,00	,03	kr	3 054,00	52 960,01	4 595,00	570,00	kr	2 664,27
9	Irene	Torvanger	40,00	,03	kr	2 615,00	51 619,00	973,00	2 588,53	kr	2 180,33
10	Kristin	Lunde	64,00	,04	kr	4 184,00	52 562,31	1 556,00	5 745,84	kr	3 633,13
11	Sander	Laingen	49,00	,03	kr	3 204,01	52 960,01	1 192,00	4 595,00	kr	2 664,27
12	Daniel Hjertenes	Åguirre	55,00	,03	kr	3 596,31	79 699,00	1 337,00	4 915,31	kr	2 992,24
13	Ole Vidhammer	Bjørnstad	59,00	,04	kr	1 807,00	71 655,48	1 435,00	5 295,00	kr	3 235,83
14	Adrian Markus Åsheim	Mikkelsen	59,00	,04	kr	1 657,00	71 655,48	1 435,00	5 295,00	kr	3 218,83
15	Inger Lise	Fjeld	40,00	,03	kr	2 615,00	51 413,00	973,00	2 588,53	kr	2 180,33
16	Hanne Marie Bøe	Lunde	63,00	,04	kr	4 118,00	84 970,00	1 532,00	5 041,00	kr	3 557,24
17	Erik	Ekrem	49,00	,03	kr	3 204,01	52 960,01	1 192,00	4 915,31	kr	2 664,27
18	Anna	Kallestad	55,00	,03	kr	1 596,31	71 699,00	1 337,00	4 915,31	kr	2 992,23
19	Haldis	Andersen	66,00	,04	kr	4 314,01	84 619,00	1 605,00	5 915,31	kr	3 585,27
20	Anne Kristin	Tellevik	53,00	,03	kr	3 465,01	68 133,00	1 288,00	4 754,57	kr	2 898,83
21	Jonas	Hauger	40,00	,03	kr	2 615,01	51 413,00	973,00	3 588,53	kr	2 180,33
22	Terje	Rennesvik	81,00	,05	kr	5 296,44	104 113,11	1 970,00	7 266,44	kr	4 421,33
23	Kathrine Nes	Kleppe	87,00	,06	kr	1 686,71	111 825,00	2 115,00	7 815,17	kr	4 727,21
24	John Arne	Walle	82,00	,05	kr	5 361,01	105 398,92	1 994,00	7 355,87	kr	4 473,94
25	Heidi Helen	Lygren	62,00	,04	kr	4 054,01	79 699,01	1 508,00	5 563,87	kr	3 380,84
26	André	Wange	44,00	,03	kr	2 877,00	56 569,27	1 070,00	3 947,00	kr	2 400,56
27	Ronny	Helland	124,00	,08	kr	8 108,11	159 382,01	3 015,00	11 123,11	kr	6 767,04
			1 556,00	1,00	kr	101 744,00	2 000 000				

totalen er 1859, men seksjon 1 (garasje) er trukket ut (303)

NORGES HØYESTERETT

Den 30. mai 2025 ble det av Høyesteretts ankeutvalg med dommerne Falkanger, Steinsvik og Lund i

HR-2025-998-U, (sak nr. 25-050886SIV-HRET), sivil sak, anke over dom:

Sameiet Trikkesløyfen (advokat Rune Valaker)

mot

Borettslaget Eikeveien 4 (advokat Henrik Myklebust)

truffet slik

B E S L U T N I N G :

Sameiet Trikkesløyfen har anket Gulating lagmannsretts dom 20. februar 2025 i sak nr. 24-100323ASD-GULA/AVD2 mot Borettslaget Eikeveien 4. Sameiet Trikkesløyfen har blant annet anført at lagmannsrettens dom må oppheves i utvalget i medhold av tvisteloven § 30-3 andre ledd.

Høyesteretts ankeutvalg viser til at utvalget kan oppheve en avgjørelse dersom det foreligger feil som ubetinget skal tillegges virkning, jf. tvisteloven § 29-21 andre ledd, eller utvalget av andre grunner enstemmig finner det klart at det er grunnlag for opphevelse, jf. tvisteloven § 30-3 andre ledd. Anke til Høyesterett kan ikke fremmes uten samtykke fra ankeutvalget. Utvalget kan bare gi samtykke når anken gjelder spørsmål som har betydning utenfor den foreliggende sak, eller det av andre grunner er særlig viktig å få saken avgjort i Høyesterett, jf. tvisteloven § 30-4.

Ankeutvalget finner enstemmig at det ikke er grunn til å oppheve lagmannsrettens dom i utvalget etter tvisteloven § 30-3 andre ledd, og at verken avgjørelsens betydning utenfor den foreliggende sak eller andre forhold tilsier at saken blir fremmet for Høyesterett, jf. tvisteloven § 30-4. Anken tillates derfor ikke fremmet.

Ankemotparten har krevd 23 100 kroner med tillegg av merverdiavgift i sakskostnader for ankeutvalget. Utvalget fastsetter nødvendige kostnader til 15 000 kroner med tillegg av merverdiavgift, jf. tvisteloven § 20-5.

S L U T N I N G

Anken tillates ikke fremmet.

I sakskostnader for Høyesterett betaler Sameiet Trikkesløyfen til Borettslaget Eikeveien 4, 18 750 – attentusensyvhundreogfemti – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av beslutningen.

Kine Steinsvik	Aage Thor Falkanger	Christian Lund
(sign.)	(sign.)	(sign.)

Dokumentet er i samsvar med originalen:
Lars Kristian Skantze

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Sameiere i Sameiet Trikkesløyfen innkalles herved til ekstraordinært årsmøte tirsdag 04.03.2025 kl 18:00.

Årsmøte vil bli holdt i Inger Bang Lunds vei 4

Dagsorden

1 Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.3 Valg av møteleder

1.4 Valg av referent

1.5 Valg av en sameier til å undertegne protokollen

1.6 Valg av tellekorps

2 Sak til behandling

Årsmøte kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver sameier har en stemme, og hver person kan bare ha en fullmakt. Dersom flere eier en sameier i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

04.03.2025

Styret

Vedlegg: Saksfremlegg, stemmesedler og fullmaktsskjema

2. Sak til behandling

Skal Sameiet Trikkesløyfen anke dommen?

Dom i Gulating Lagmannsrett – avsagt 20.02.2025. Advokat Rune Valaker vil gi informasjon og sine synspunkter i forhold til om dommen bør ankes.

Lagmannsretten har som kjent kommet til samme resultat som tingretten og kan på de vesentlige punkter slutte seg til tingrettens begrunnelse.

Sameiet ble i tingretten dømt til å betale ¾ av kostnadene – som utgjør kr 5 492 495 + saksomkostninger på kr 543 951. Anken er følgelig forkastet og dommen fra tingretten står seg. Sakskostnader til lagmannsretten er kr 368 311. I tillegg er beløpene fra tingretten rentebelastet med forsinkelsesrenter - dette utgjør ca kr 600 000. Totalkravet ligger på rett i overkant av 7 MNOK.

Når det gjelder om saken skal ankes eller ikke, så blir dette en vurdering av prosessrisiko, hva vil det koste å anke til Høyesterett og tape, og hvilken gevinst en kan få ved å vinne. Hvis en legger til grunn at en får samme resultat for Høyesterett som for lagmannsretten, så vil sakskostnader utgjøre ca 400 000. Det er ikke gitt at saken tas inn for Høyesterett – den må først godkjennes i ankeutvalget. Det står litt om dette på siste side i dommen. Saken skal blant annet være av prinsipiell art.

Når advokat Valaker er ferdig, så skal det formelt stemmes over om sameiet skal anke dommen eller ikke. Saken avgjøres ved vanlig flertall av de fremmøtte + fullmakter.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver seksjon gir en stemme. Sameier kan representeres ved fullmakt.

Forslag til vedtak: Dommen fra lagmannsretten ankes.

GULATING LAGMANNSRETT

DOM

Avsagt: 20.02.2025

Saksnr.: 24-100323ASD-GULA/AVD2

Dommere:

Lagdommer	Knut Harald Braathen
Ekstraordinær lagdommer	Vigdis Bygstad
Lagdommer	Katrine Knudsen Mæle

I	Anke		
	Ankende part	Sameiet Trikkesløyfen	Advokat Rune Valaker
	Ankemotpart	Borettslaget Eikeveien 4	Advokat Henrik Myklebust
II	Avledet anke		
	Ankemotpart	Borettslaget Eikeveien 4	Advokat Henrik Myklebust
	Ankende part	Sameiet Trikkesløyfen	Advokat Rune Valaker

Ingen begrensninger i adgangen til offentlig gjengivelse

DOM

Saken gjelder: Krav om erstatning for utbedringskostnader.

Hordaland tingrett avsa 25.04.2024 dom med slik domsslutning:

1. Sameiet Trikkesløyfen betaler kr 5 492 495 i erstatning til Borettslaget Eikeveien 4 innen 2 uker fra dommens forkynnelse.

2. Sameiet Trikkesløyfen betaler kr 543 951 i sakskostnader til Borettslaget Eikeveien 4 innen 2 uker fra dommens forkynnelse.

Sameiet Trikkesløyfen (Sameiet) har rettidig anket dommen. Borettslaget Eikeveien 4 (Borettslaget) har tatt til motmæle og inngitt avledet anke.

Ankeforhandling ble holdt 10. og 11. januar 2025. Partene møtte v/Johannes Hauge for Sameiet og Finn Sæbø for Borettslaget. De møtte sammen med sine prosessfullmektiger. Partene ga forklaring og det ble ført seks vitner. I tillegg ble det foretatt dokumentasjon som fremgår ved gjennomstekning i elektronisk utdrag.

Sakens bakgrunn

Fra tingrettens dom siteres:

> Sameiet – gnr. 13 bnr. 40 snr. 1–27 – og borettslaget – gnr.13 bnr. 465 – ligger vegg i vegg på Minde i Bergen. Bygningen på borettslagets eiendom ble opprinnelig oppført i 1962. Bygget til sameiet ble bygd i perioden 2013 – 2014. Byggeprosjektet hadde navnet «Trikkesløyfen». Sameiet Trikkesløyfen ble stiftet i april 2014, og de enkelte seksjoner ble solgt deretter.
>
> Det var Minde Allé AS som stod bak byggeprosjektet Trikkesløyfen, og var opprinnelig hjemmelshaver og tiltakshaver overfor kommunen. Bravi Eiendom AS var hovedentreprenør. Det skal være de samme personene som stod bak begge selskaper.
>
> Som ledd i byggeprosjektet Trikkesløyfen ble det også oppført tre leiligheter på toppen av borettslagets eksisterende bygg, samt en takterrasse oppå denne igjen. Det er kostnadsansvaret for utbedring av takkonstruksjonen der takterrassen ligger som er gjenstand for tvist i saken.
>
> Leilighetene som ble oppført på borettslagets bygg ble senere innlemmet i borettslaget. De nye borettslagsandelene bruker imidlertid samme oppgang og infrastruktur som sameiet, og deler fellesareal med sameiet – herunder den aktuelle takterrassen.

Takterrassen som ble bygd over borettslaget ble oppført særlig fordi det måtte etableres nødvendig uteareal for å få byggetillatelse av kommunen. Takterrassen er delt i to. Den største delen, den som ligger lengst fra sameiet, er til felles bruk for sameiet og de tre nye borettslagsleilighetene. Den minste delen, den som ligger inn mot sameiets bygg, er til eksklusiv bruk for seksjonseieren som eier leilighet H505.

Rettsforholdet mellom borettslaget og Minde Allé AS er regulert i en avtale datert 7. mars 2013. Gjennom denne avtalen ble Minde Allé AS gitt rett til å oppføre den nye etasjen over borettslaget. I tillegg inneholder avtalen en regulering av forholdet mellom borettslaget og Minde Allé AS sine rettsetterfølgere. Forståelsen av denne avtalen er sentral i saken. Dette kommer retten tilbake til nedenfor.

Mot slutten av byggingen av byggeprosjektet Trikkesløyfen var økonomien dårlig, og både Minde Allé AS og hovedentreprenøren, Bravi Eiendom AS, har i ettertid gått konkurs. Slik retten forstår det, har byggeprosessen båret preg av dette, ved at diverse arbeider ikke ble gjort ferdig eller ble mangelfullt utført.

I 2022 ble det oppdaget vannlekkasje i en av de nye leilighetene i borettslagets bygg. Det ble etter hvert avklart at vanninnsiget kom fra takterrassen, og skyldtes en lekkasje fra den delen som er til eksklusiv bruk for H505.

De videre undersøkelsene av vannlekkasjen ledet til at det ble oppdaget at taket ikke var bygd i tråd med brannkonseptet. Brannkonseptet er en prosjektert løsning for byggingen som må følges for at bygget skal oppfylle de gjeldende krav til brannmotstand, i lys av hva bygningsmassen skal brukes til. Brannkonseptet for taket i vår sak tok, i tråd med dette, blant annet hensyn til at taket skulle brukes til takterrasse.

På bakgrunn av de feil ved takkontruksjonen som ble funnet, gjorde borettslaget utbedringsansvar gjeldende overfor sameiet. Sameiet avviste kravet. Det ble sendt prosessvarsel 20. desember 2022.

Samtidig pågikk det arbeid for å kartlegge omfanget av feil ved takkonstruksjonen, og det ble arbeidet med å innhente tilbud på utførelsen. Utbedringsarbeidene startet så opp senvinteren 2024. Det ble ikke gjort noen fullstendig kartlegging av problemomfanget før utbedringene startet, av hensyn til å holde de totale kostnadene nede.

Underveis i utbedringsarbeidene har det vist seg at det var omfattende feil i hele takkonstruksjonen. Taket er i sin helhet bygd i strid med brannkonseptet. I tillegg er det bygningstekniske feil med konstruksjonen. Det har vist seg nødvendig å legge ny takkonstruksjon helt ned til gipsplatene i taket på borettslagsleilighetene. Det området det har vært vannlekkasje har det vært nødvendig å ta opp og erstatte hele taket. I tillegg har det vist seg at rekkverk og parapet er bygd på uriktig måte, og at også dette må erstattes. De totale kostnadene er anslått til i overkant av 7,3 MNOK.

Kostnadene er av saksøker satt opp slik:

Frem til nå er det påløpt følgende kostnader:
Kostnader til entreprenør (Turøy & Algrøy Drift AS) NOK 2 256 498
Kostnader til Sweco NOK 510 792,33
Kostnader til BOB NOK 155 140
Byggesaksgebyr Bergen kommune NOK 22 880

Det forventes å påløpe ytterligere:
Kostnader til entreprenør (Turøy & Algrøy Drift AS) NOK 3 964 991,25
Kostnader til Sweco NOK 30 000
Kostnader til BOB NOK 358 025,5
Kostnader til H2 Byggfysikk NOK 25 000

Til sammen forventes dermed:
Kostnader til entreprenør (Turøy & Algrøy Drift AS) NOK 6 221 489,25
Kostnader til Sweco NOK 540 792,33
Kostnader til BOB NOK 453 165,5
Byggesaksgebyr Bergen kommune NOK 22 880
Kostnader til H2 Byggfysikk NOK 25 000
SHA Kontrakt NOK 60 000

Til sammen NOK 7 323 327,08

Denne kostnadsoversikten er ikke bestridt av saksøkte.

Ankende part har anført:

Ankende part gjør gjeldende to selvstendige og uavhengige anførsler.

Prinsipalt gjøres det gjeldende at hverken Sameiet eller den enkelte sameier med bindende virkning har tilsluttet seg utbyggingsavtalen.

Det anføres at avtalen – riktig tolket – i høyden kan lede til at Sameiet er ansvarlig for terrassens toppavslutning med terrassebord som har 50 års garanti. Dertil bestrides at Sameiet, på grunn av en organisasjonsform som er helt ulik den som gjelder for Borettslaget, kan pådra seg forpliktelser i forhold til Sameiets eiere. Sameiet eier, i motsetning til Borettslaget, ingenting, og det var lenge uklart om Sameiet som sådan i det hele tatt hadde søksmålskompetanse eller, som i foreliggende sak, kunne saksøkes.

Når det særlig gjelder betydningen av eierseksjonsloven § 60 dreier bestemmelsen seg om styrets representasjonsrett. Styret ble nok orientert om avtalen, men det er uklart på hvilket tidspunkt. Styrets representasjonsrett er dertil sterkt begrenset, jf. eierseksjonsloven §§ 49 og 50.

Det anføres at selv om styret hadde inngått foreliggende avtale direkte med Borettslaget ville den ikke binde Sameiet.

Det er heller ikke grunnlag for forpliktelsen i Sameiets vedtekter, jf. eierseksjonsloven § 27, tredje ledd.

Videre anføres at ingen av sameierne var kjent med avtalen da de enkelte leilighetene ble kjøpt. Avtalen er ikke tinglyst som heftelse på Sameiets eiendom, gnr 3, bnr 140. Avtalen er heller ikke omtalt i kjøpekontraktene eller i salgsprospektene slik den skulle i henhold til avtalens § 5 nr. 4. Endelig er avtalen heller ikke inntatt i Sameiets vedtekter.

Det anføres å være uklart når Sameiets styre ble kjent med avtalen.

Det foreligger ingen dispositive utsagn eller andre rettsfakta som underbygger at avtalen er rettslig bindende for Sameiet. Den enkelte sameier er uansett ikke i slik ond tro at Sameiet av den grunn blir rettslig bundet av avtalen.

Borettslagets eventuelle rett er uansett ekstingvert, jf. tinglysingsloven § 20 første ledd, jf. § 21 første ledd. Tidspunktet for ekstinksjon er tidspunktet for tinglysing av den enkelte sameiers eierskap til sin respektive seksjon. Samtlige leiligheter ble solgt før avtalen ble kjent for sameierne.

Dertil kommer at de fleste eierseksjonene (leilighetene) er videresolgt etter 2014 og nye eiere er heller ikke orientert om det anførte vedlikeholdsansvaret. Heller ikke overfor andregangskjøpere er det orientert eller opplyst noe om dette i salgsprospekt, kjøpekontrakt eller vedtektene, og avtalen er fortsatt ikke tinglyst. Det styret som ble valgt i 2022 var uvitende om avtalens eksistens.

Subsidiært gjøres det gjeldende at utbyggingsavtalen ikke kan forstås slik ankemotparten legger til grunn.

Avtalen – slik tingretten tolker den – er svært fordelaktig for Borettslaget som får fri adgang til og bruk av trapp og heis. Borettslaget slipper å betale fellesutgifter for trappevask og vedlikehold av heis. Borettslaget har boder i Sameiets bygningsmasse som det heller ikke betales noe for. Vederlagsfri bruk av takterrassen over Borettslaget er en lav kompensasjon for disse rettighetene. At der skulle være en vedlikeholdsplikt følger derfor heller ikke av bakgrunnsretten.

Om sameierne burde forstå at det forelå en avtale med tilhørende vedlikeholdsplikt, må avtalen tolkes. Det anføres at en korrekt tolkning av avtalens bestemmelse om vedlikeholdsplikt i høyden er de deler av taket der sameiernes bruk gjør det nødvendig med utskiftning og vedlikehold. I den forbindelse vises til at terrassedekket utført i tre har en

garantert levetid på 50 år, og til at det ikke var noe vedlikeholdsbehov på takterrassen i 2022.

Sameierne har ellers ingen interesse av, eller bruk for de deler av bygningsmassen på Borettslaget som det var nødvendig å utbedre.

Endelig anføres at det fortsatt er uklart om ankemotparten opprettholder krav på 534 940 kroner knyttet til lekkasjen fra terrassen utenfor leilighet H505. Det er i tilfelle et annet krav enn hovedkravet og har en annen årsak – en skadevoldende handling. Dertil kommer at dette kravet har en annen kreditor idet leilighet H505 har eksklusiv bruksrett til denne terrassen. Sameiet har hverken vedlikeholdsplikt eller annet ansvar for den terrassen og er heller ikke eier av den delen av bygningsmassen. For dette kravet er det kun eieren av H505 som kan saksøkes og eventuelt holdes ansvarlig.

Ankende part nedla slik påstand:

1. Sameiet Trikkesløyfen frifinnes.

2. Krav fra Borettslaget Eikeveien 4 knyttet til lekkasjer fra terrassen til leilighet H505 i Sameiet Trikkesløyfen avvises.

3. Sameiet Trikkesløyfen tilkjennes sakens omkostninger for tingrett og lagmannsrett, saksomkostningskravet fra tingretten tillegges avsavnsrenter fastsatt etter rettens skjønn.

Ankemotparten har anført:

Tingrettens dom er i det alt vesentlige riktig, men det anføres ansvarsfordelingen mellom ankende part og ankemotparten er uriktig. Det anføres at fordelingen skulle vært foretatt med 27/30 på Sameiet og 3/30 på Borettslaget. Borettslagets erstatningskrav utgjør for lagmannsretten korrekt beregnet 6 891 331 inkludert merverdiavgift. Beregningen av kravet fremgår av det fremlagte hjelpedokument.

Sameiet Trikkesløyfen, sammen med eierne av andelene knyttet til de tre øverste leilighetene i Borettslaget Eikeveien 4, er forpliktet i henhold til avtale datert 7. mars 2013 til å utbedre/skifte taket/takterrassen på borettslagets bygg. Det vises særlig til avtalens pkt. 5.4.

Avtalen utgjør, hensett til skaden og de pådratte utgifter, stiftelsesgrunnlaget for Borettslagets krav. Avtalen reiser ikke særlige tolkningsproblemer, hensett til ordlyd, kontekst og partenes respektive interesser knyttet til den.

Sameiets forpliktelse må ses i sammenheng med at det er denne personkretsen som har bruksrett til, og nytte av takterrassen.

Når Sameiet ikke har stått ved forpliktelsen etter avtalen, har Borettslaget vært nødt til å forskuttere kostnaden, og gjør den gjeldende som et erstatningskrav mot sameiet – en forpliktelse som følger direkte av avtalen.

Saken reiser ikke spørsmål om rettsvern/ekstinksjon som kan lede til et annet resultat for Sameiet. Sameiet hadde, som direkte rettsetterfølger til Minde Allé AS, tilstrekkelig kunnskap om avtalen og hefter som sådan for forpliktelser etter den. Fordelingen som eventuelt foretas på de enkelte sameiere er et internt anliggende for Sameiet og saken uvedkommende.

Det legges til grunn at kostnadene til og nødvendigheten av utbedringene ikke bestrides særskilt, og at ankeforhandlingen på samme måte som hovedforhandlingen i tingretten vil konsentrere seg rundt forståelsen av avtalen datert 7. mars 2013.

Ankemotparten nedla slik påstand:

> Prinsipalt:
> 1. Sameiet Trikkesløyfen dømmes til å betale til Borettslaget Eikeveien 4 et beløp utmålt etter rettens skjønn.
>
> Subsidiært:
> 2. Sameiet Trikkesløyfen sin anke forkastes.
>
> I begge tilfeller:
> 3. Sameiet Trikkesløyfen dømmes til å erstatte sakskostnadene for tingretten og lagmannsretten.

Lagmannsretten skal bemerke:

Lagmannsretten har kommet til samme resultat som tingretten og kan på de vesentlige punkter slutte seg til tingrettens begrunnelse.

Avtalen datert 7.3.2013 mellom Borettslaget og Minde Allé AS utpeker allerede i § 1, pkt. 1 Minde Allé AS som byggherre og sentral i forbindelse med utbyggingen av prosjektet «Trikkesløyfen».

Lagmannsretten nevner også som et utgangpunkt i forbindelse med tvisten, avtalens § 1, pkt 3, som klargjør at det er Minde Allé AS som har prosjektert tre boligenheter i ny etasje på boligbygget tilhørende Borettslaget. (lagmannsrettens understrekning.)

Videre fremgår av § 1, pkt. 5 at Borettslaget med denne avtalen gir Minde Allé AS, som eide gnr 13 bnr 140, rett til å bygge inntil en etasje på Borettslagets bygg, på de vilkår og under de forutsetninger som fremkommer i avtalen.

Lagmannsretten slutter seg til tingrettens redegjørelse:

> Innledningsvis bemerker retten at det må anses klart at Minde Allé AS er den part i avtalen fra 7. mars 2013 som fikk ansvar for nybyggets beskaffenhet. Dette er etter rettens syn gjort tydelig gjennom hele avtalen. Det følger av bakgrunnen for avtalen at avtalen går ut på å gi Minde Allé AS rett til å bygge en ny etasje og takterrasse over borettslagets eiendom, se særlig § 1.5 i avtalen. Det fremgår av § 5.1 i avtalen at det er Minde Allé AS alene som har ansvar for planlegging, prosjektering og bygging av nybygget. Det følger også eksplisitt av § 5.6 at borettslaget gjennom avtalen ikke tok på seg ansvar for byggets tekniske utførelse, beskaffenhet, og fysiske innvirkning på borettslagets konstruksjoner. Det følger dermed av avtalens system og innhold at Minde Allé AS skulle være ansvarlig for alt som skulle bygges nytt, herunder takterrassen og den underliggende takkonstruksjonen.

Det fremkommer også i § 3 at avtalens gyldighet for Borettslagets vedkommende forutsetter gyldig beslutning fra Borettslaget i ekstraordinær generalforsamling.

Som nevnt over gikk Minde Allé AS konkurs.

Sameiet er direkte suksessor til Minde Allé AS, og Sameiet trådte som sådan inn i nevnte avtale.

Avtalevilkåret som er sentralt i forbindelse med foreliggende tvist er særlig § 5, pkt. 4, hvorfra siteres følgende del:

> Eiendommen gnr 13 bnr 140 skal sammen med de 3 andelene ha eksklusiv rett til å benytte takterrassen som er etablert som yttertak for de 3 andelene (heretter Yttertaket). De tre andelene, samt gnr 13, bnr 140 skal i fellesskap og etter nærmere bestemt forholdstall være ansvarlig for alt vedlikehold, herunder utskiftning av yttertaket. Ansvaret omfatter også utskiftning som følge av slitasje og elde. Denne forpliktelsen skal tinglyses som heftelse på gnr 13 bnr 140, samt de 3 andelene, mens retten til bruk av takterrassen skal tinglyses på gnr 13 bnr 430/465. Minde Alle forplikter seg til å gjøre disse plikter/rettigheter kjent i forbindelse med salg og overlevering av alle enheter innenfor prosjektet Trikkesløyfen.

Lagmannsretten vil føye til at ved salg av de enkelte seksjoner, er takterrassen fremhevet i markedsføringen av seksjonene. Lagmannsretten har fått dokumentert prospekt fra Proaktiv Eiendomsmegling AS hvor takterrassene vies en full side i prospektet. I samme prospekt er Minde Allé AS angitt som eier og de tre «borettslagsenhetene» sine rettigheter i Sameiets fellesarealer er uttrykkelig omtalt.

Sameiets daværende vedtekter var også vedlagt og lagmannsretten nevner at det i vedtektenes pkt. 3 fremgår uttrykkelig at fellesarealer skal holdes forsvarlig vedlike og at det er Sameiets styre som skal besørge det.

Videre fremgår blant annet følgende under omtalen av Borettslagets rettigheter begrenset til de tre nybygde enhetene i vedtektenes pkt. 3, nest siste avsnitt siste kulepunkt:

> «Rett til å bruke takterasse på gnr 13 bnr 430/465 som gnr 13 bnr 140 ellers har eksklusiv bruksrett til.»

For lagmannsretten er det da usannsynlig at ikke seksjonskjøperne var klar over at terrassene (så langt de ikke var uttrykkelig unntatt) var fellesarealer for Sameiet, og dermed en omfattet av de rettigheter og forpliktelser som på vanlig måte hører med.

Det er heller ikke sannsynlig at ikke eiendomsmegler er gjort kjent med avtalen mellom Minde Allé AS og Borettslaget, og om eiendomsmegler kun er gjort kjent med deler av avtalen, reiser det i hvert fall spørsmål om hvorfor ikke eiendomsmegler har undersøkt stiftelsesgrunnlaget for de tre borettslagsenhetens rettigheter nærmere/grundigere.

Selv om det var uventet både for Borettslaget og Sameiet, at Minde Allé AS hadde bygget i strid med brannkonsept og for øvrig mangelfullt, legger avtalen mellom Sameiet og Borettslaget klart nok plikten til eventuell utskiftning av yttertaket på Sameiet.

Når denne plikten først legges på Sameiet, og det viser seg å foreligge en alvorlig konstruksjonsfeil, kan ikke Sameiet høres med at plikten kun gjelder terrassebordene på toppen av konstruksjonen.

Skulle avtalen tolkes annerledes ville det etter lagmannsrettens syn lede til at man fikk en svært ubalansert fordeling av rettigheter og plikter mellom partene. Avtalen gir ikke Borettslaget kompensasjon for å stille eget tak til disposisjon som skulle tilsi at ansvar for Sameiets mangler ved bygningsmassen var overtatt av Borettslaget.

Lagmannsretten mener likevel at takterrassen og de plikter lagmannsretten finner følger med disse for Sameiet er av en viss verdi for Borettslaget, som da i mindre grad trenger å bekymre seg for vedlikehold av eget (opprinnelig) tak. Av denne grunn finner lagmannsretten, i lys av at det er krevet skjønnsmessig utmålt erstatning, at tingrettens fordeling av kostnadsansvaret som avviker fra en ren brøkbetraktning, bør bli stående.

De samlede kostnader ved utbedring/utskiftning er listet opp i hjelpedokument fremlagt for lagmannsretten – og anses ikke omtvistet hva gjelder beløp. Det er plasseringen av disse kostnadene som er gjenstand for tvist.

Slik lagmannsretten vurderer det var det for Borettslaget nødvendig å foreta reparasjoner og utskiftninger som det fremkommer der, og lagmannsretten finner at den del av utgiftene som eventuelt skyldes vannlekkasje fra Sameiets leilighet H505 (og da ikke konstruksjon i strid med brannkonseptet), ikke kan skilles fra Borettslagets krav på å få dekket de samlede forskutterte kostnader. Om det er grunn til å skille denne delen av utgiftene ut i et eget krav, må bli et internt anliggende for Sameiet. Det er ikke grunnlag for å avvise denne del av saken.

Lagmannsretten kan for øvrig ikke se at reparasjonskostnadene/utbedringskostnadene på tilstrekkelig vis er fordelt på lekkasje og konstruksjon i strid med brannkonseptet.

Når det gjelder anførselen om ekstinksjon viser lagmannsretten til at det er Minde Allé AS som hadde plikt til å tinglyse avtalen, men også informere samtlige kjøpere om foreliggende avtale med rettigheter og forpliktelser. I forhold til Sameiet (som direkte rettsetterfølger til Minde Allé AS) er det ikke adgang til ekstinksjon.

Slik saken er opplyst for lagmannsretten var det Minde Allé AS som sørget for seksjonering av Trikkesløyfen og stiftet sameiet. Minde Allé AS kunne ikke gjøre det uten samtidig å overføre de rettigheter og plikter som var etablert gjennom avtalen med Borettslaget.

Å kjøpe en eierseksjon er heller ikke et rettserverv som kolliderer med de vedlikeholds forpliktelser som hører til det man kjøper. Som nevnt over er det i salgsprospekt gitt betydelig informasjon om rett til eksklusiv bruk av takterrassene. Ved annengangs salg kan ikke lagmannsretten spekulere i hva som ble eller ikke ble formidlet til seksjonseierne om dette.

Uansett kommer at det ikke er reist sak fra seksjonseierne, men fra Sameiet som sådant.

Den enkelte seksjonseier er ikke part i saken, og Sameiet kan ikke påberope ekstinksjon på vegne av en eller flere av disse. Bevisførselen er heller ikke på noen måte lagt opp slik at lagmannsretten skulle kunne ta stilling til hva den enkelte seksjonseier visste eller burde ha visst. Den alminnelige regel er at mellom seksjonseierne fordeles felles ansvar etter sameiebrøk.

Når det gjelder partsstatus er det for lagmannsretten tilstrekkelig å vise til reglene i eierseksjonsloven § 60, første og annet ledd. For øvrig vises til Sameiets vedtekter pkt 7, II annet ledd. Det opprinnelige søksmål er anlagt i overensstemmelse med disse bestemmelsene.

Hverken anken eller den avledete anke fører etter dette frem.

Sakskostnader

Hverken anken eller den avledete anken har ført frem og tingrettens resultat blir stående etter full ankeforhandling i lagmannsretten.

Den avledete anken, som kun gjaldt den bruksmessige fordelingen mellom partene, har hatt forholdsmessig liten oppmerksomhet under ankeforhandlingen og det er heller ikke tvil om at det arbeid som er nedlagt i forbindelse med saken for lagmannsretten i all hovedsak er knyttet til hovedanken.

Lagmannsretten vurderer det slik at ankemotparten har krav på erstatning for nødvendige og rimelige sakskostnader, jf. tvisteloven § 20-2 (1) og (2), jf. § 20-5. Lagmannsretten har vurdert, men kan ikke se at det er grunnlag for helt eller delvis å frita ankende part for sakskostnadsansvaret under henvisning til unntaksreglene i tvisteloven § 20-2 (3) bokstavene a) til c).

Ankemotparten har levert sakskostnadsoppgave og krevet dekket salær med 341 825 kroner og utgifter til vitnegodtgjørelse for vitnene Hereid og Soelseth med til sammen 26 486 kroner – begge beløp inkludert merverdiavgift. Ankende part har ikke hatt innsigelser til kravet, og lagmannsretten finner at kravet ligger innenfor det som anses rimelig og nødvendig for å få saken betryggende utført. Kravet tas uavkortet til følge.

Lagmannsretten har kommet til samme resultat som tingretten, og finner ingen grunn til å endre tingrettens sakskostnadsavgjørelse.

Avgjørelsen er enstemmig.

DOMSSLUTNING

1. Anken forkastes.
2. Den avledete anken forkastes.
3. I sakskostnader for lagmannsretten betaler Sameiet Trikkesløyfen til Borettslaget Eikeveien 4, 368 311 – trehundredeogsekstiåttetrehundredeogelleve – kroner innen 14 – fjorten – dager fra dommens forkynnelse. Beløpet er inkludert merverdiavgift.

Knut Harald Braathen Vigdis Bygstad Katrine Knudsen Mæle

Dokument i samsvar med undertegnet original.

Simona Svetlosakova

Veiledning om anke i sivile saker

I sivile saker er det reglene i tvisteloven kapitler 29 og 30 som gjelder for anke. Reglene for anke over dommer, anke over kjennelser og anke over beslutninger er litt ulike. Nedenfor finner du mer informasjon og veiledning om reglene.

Ankefrist og gebyr
Fristen for å anke er én måned fra den dagen avgjørelsen ble gjort kjent for deg, hvis ikke retten har fastsatt en annen frist. Disse periodene tas ikke med når fristen beregnes (rettsferie):
- fra og med siste lørdag før palmesøndag til og med annen påskedag
- fra og med 1. juli til og med 15. august
- fra og med 24. desember til og med 3. januar

Den som anker, må betale behandlingsgebyr. Du kan få mer informasjon om gebyret fra den domstolen som har behandlet saken.

Hva må ankeerklæringen inneholde?
I ankeerklæringen må du nevne
- hvilken avgjørelse du anker
- hvilken domstol du anker til
- navn og adresse på parter, stedfortredere og prosessfullmektiger
- hva du mener er feil med den avgjørelsen som er tatt
- den faktiske og rettslige begrunnelsen for at det foreligger feil
- hvilke nye fakta, bevis eller rettslige begrunnelser du vil legge fram
- om anken gjelder hele avgjørelsen eller bare deler av den
- det kravet ankesaken gjelder, og hvilket resultat du krever
- grunnlaget for at retten kan behandle anken, dersom det har vært tvil om det
- hvordan du mener at anken skal behandles videre f.eks. om det bør være muntlig behandling i rettsmøte, skriftlig behandling og/eller rettsmekling.

Hvis du vil anke en tingrettsdom til lagmannsretten
Dommer fra tingretten kan ankes til lagmannsretten. Du kan anke en dom hvis du mener det er
- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i dommen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Hvis du ønsker å anke, må du sende en skriftlig ankeerklæring til den tingretten som har behandlet saken. Hvis du fører saken selv uten advokat, kan du møte opp i tingretten og anke muntlig. Retten kan tillate at også prosessfullmektiger som ikke er advokater, anker muntlig.

Det er vanligvis en muntlig forhandling i lagmannsretten som avgjør en anke over en dom. I ankebehandlingen skal lagmannsretten konsentrere seg om de delene av tingrettens avgjørelse som er omtvistet, og som det er knyttet tvil til.

Lagmannsretten kan nekte å behandle en anke hvis den kommer til at det er klar overvekt av sannsynlighet for at dommen fra tingretten ikke vil bli endret. I tillegg kan retten nekte å behandle noen krav eller ankegrunner, selv om resten av anken blir behandlet.

Retten til å anke er begrenset i saker som gjelder formuesverdi under 250 000 kroner
Hvis anken gjelder en formuesverdi under 250 000 kroner, kreves det samtykke fra lagmannsretten for at anken skal kunne bli behandlet.

Når lagmannsretten vurderer om den skal gi samtykke, legger den vekt på
- sakens karakter
- partenes behov for å få saken prøvd på nytt
- om det ser ut til å være svakheter ved den avgjørelsen som er anket, eller ved behandlingen av saken

Hvis du vil anke en tingretts kjennelse eller beslutning til lagmannsretten
En *kjennelse* kan du som hovedregel anke på grunn av
- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i kjennelsen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Kjennelser som gjelder saksbehandlingen, og som er tatt på bakgrunn av skjønn, kan bare ankes dersom du mener at skjønnsutøvelsen er uforsvarlig eller klart urimelig.

En *beslutning* kan du bare anke hvis du mener
- at retten ikke hadde rett til å ta denne typen avgjørelse på det lovgrunnlaget, eller
- at avgjørelsen åpenbart er uforsvarlig eller urimelig

Hvis tingretten har avsagt dom i saken, kan tingrettens avgjørelser om saksbehandlingen ikke ankes særskilt. Da kan dommen isteden ankes på grunnlag av feil i saksbehandlingen.

Kjennelser og beslutninger anker du til den tingretten som har avsagt avgjørelsen. Anken avgjøres normalt ved kjennelse etter skriftlig behandling i lagmannsretten.

Hvis du vil anke lagmannsrettens avgjørelse til Høyesterett
Høyesterett er ankeinstans for lagmannsrettens avgjørelser.

Anke til Høyesterett over *dommer* krever alltid samtykke fra Høyesteretts ankeutvalg. Samtykke gis bare når anken gjelder spørsmål som har betydning utover den aktuelle saken, eller det av andre grunner er særlig viktig å få saken behandlet av Høyesterett. Anke over dommer avgjøres normalt etter muntlig forhandling.

Høyesteretts ankeutvalg kan nekte å ta anker over *kjennelser* og *beslutninger* til behandling dersom anken ikke reiser spørsmål av betydning utover den aktuelle saken, og heller ikke andre hensyn taler for at anken bør prøves. Anken kan også nektes fremmet dersom den reiser omfattende bevisspørsmål.

Når en anke over kjennelser og beslutninger i tingretten er avgjort ved kjennelse i lagmannsretten, kan avgjørelsen som hovedregel ikke ankes videre til Høyesterett.

Anke over lagmannsrettens kjennelser og beslutninger avgjøres normalt etter skriftlig behandling i Høyesteretts ankeutvalg.

Til styret og sameierne i Sameiet Trikkesløyfen

Sendt som e-post til styrets leder.

Bergen, 03.03.2025
Ref. 84696
Deres ref.

GULATING LAGMANNSRETTS DOM AV 20. 02.25 - VURDERING AV ANKE

1. Anke til Høyesterett

Alle anker til Høyesterett skal «siles,» det betyr at anken ikke slipper inn uten en prøving av ankeutvalget:

Tvisteloven § 30 – 4 (2)
Anke over dommer kan ikke fremmes uten samtykke. *(1680A)* ***Samtykke skal bare gis når anken gjelder spørsmål som har betydning utenfor den foreliggende sak, eller det av andre grunner er særlig viktig å få saken avgjort i Høyesterett.*** *(1681)*

Ankeutvalget består av tre dommere som bl.a. har som oppgave i «sile» ankede dommer. Få saker slipper gjennom, hvorvidt denne saken slipper inn skal jeg ikke ha bastante oppfatninger om, men jeg ser noen spørsmål som kan være aktuelle, se nedenfor under pkt. 2.

At anken fremmes betyr at den skal behandles av Høyesterett i avdeling, det vil si at fem dommere skal prøve alle sider ved lagmannsrettens dom. Disse sakene skjer vanligvis ved muntlig behandling i Høyesterett, det føres ingen vitner, saken baserer seg på det skriftlige materialet.

Der er et alternativ til full ankebehandling for Høyesterett:

Tvisteloven 29 – 3 (2) litra d)

(2) (1678A) Høyesteretts ankeutvalg kan (1678B)

d) oppheve en avgjørelse av andre grunner dersom ankeutvalget enstemmig finner det klart at det er grunnlag for oppheving.

Dette betyr at ankeutvalget bestående av tre dommere uten hovedforhandling og kun ved skriftlig behandling av en eller annen grunn finner at dommen i lagmannsretten innehar slik feil og mangler at den ikke «fortjener» å bli prøvet for Høyesterett, men der lagmannsrettens dom oppheves, dette betyr i så fall en ny runde for lagmannsretten.

I denne saken vil jeg anbefale å anke etter både alternativ en og alternativ to.

2. Feil med lagmannsrettens dom

Faktafeil
Rettslige feil
Saksbehandlingsfeil

3. Prosessrisiko

Sameierne er gjort kjent med at totale kostnader pr. 21. februar 2025 var på kr. 7.016.855,-. Denne utgiften skal fordeles på den enkelte sameier basert på sameiebrøken i sameiet. Dette kan sannsynligvis enklest gjøres ved at den enkelte sameier tar opp et lån og innbetaler beløpet, alternativt kan sameie ta opp lånet, men dette medfører problemer knyttet til tinglysning.

Kostnader ved full anke til Høyesterett vil utgjøre de ekstra saksomkostningene for Høyesterett hvis saken tapes og motparten får stadfestet lagmannsrettens dom. Skulle motparten sende inn en anke, anser jeg det som svært lite sannsynlig at de får medhold der er ingenting å bygge på når det gjelder den rimelighetsbetraktning tingretten og lagmannsretten konkluderer med.

Skulle saken bli fremmet og behandlet i Høyesterett vil den saken gå over en dag, muligens en og en halv dag, og da bør motpartens saksomkostninger ikke overstige kr. 500.000,-, sannsynligvis lavere. Skulle dommen bli opphevet av ankeutvalget – alternativ to over – vil saken bli prøvet på nytt i lagmannsretten.

Sameiet har forsikringsdekning med kr. 400.000,-, jeg har foreløpig ikke fakturert noe og vil heller ikke fakturere over kr. 400.000,-, jeg vil kun kreve dekning av påløpte kostnader slik som rettsgebyr etc.

Med vennlig hilsen

Rune Valaker(H)
advokat

(47)55554811 | 95076920 | valaker@acda.no

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Trikkesløyfen tirsdag 30.04.2024 kl. 17:00 - Vestbo BBL sitt hovedkontor - Strandgaten 196, 5004 Bergen..

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

Ved fysisk gjennomføring av årsmøte vil oversikt over antall deltakere bli telt opp etter fremmøte på årsmøtet.

Vedtak:

Fra seksjonseierne møtte: 8

Antall fremlagte fullmakter: 0

Hvilket utgjorde totalt 8 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden godkjennes.

Vedtak:

Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Ved fysisk årsmøte er styreleder ansvarlig for gjennomføring av møtet.

Vedtak:

Møteleder var Johannes Hauge.

1.4 Valg av referent

Hedda Liset Anderssen er foreslått som referent.

Vedtak:

Hedda Liset Anderssen ble valgt som referent.

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder er André Wange foreslått som protokollvitne.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble André Wange valgt som protokollvitne.

1.6 Valg av tellekorps

Det ble ikke ansett hensiktsmessig med tellekorps.

Vedtak:

Det ble ikke valgt tellekorps, da det ble ansett uhensiktsmessig.

2. Årsberetning 2023

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Årsberetning for 2023 er frivillig utarbeidet av styret og vedlagt innkallingen.

Årsberetningen ble gjennomgått på årsmøtet.

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2023 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Regnskapet for 2023 ble godkjent.
Revisors beretning var en ren beretning.
Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Det ble foreslått å sette styrehonoraret til kr. 50 000, med følgende fordeling blant styrets medlemmer:

Styreleder: kr. 20 000;

Styremedlemmer: kr. 15 000 hver.

Sittende styre består av:

Johannes Hauge

Hedda Liset Anderssen

Terje Rennesvik

Vedtak:

Styrehonoraret for foregående styreperiode ble vedtatt til kr. 50.000, fordelt følgende: styrets leder kr. 20 000, og styrets medlemmer kr. 15 000 hver.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Ingen stilte til valg som styreleder. Det ble foreslått at Johannes Hauge sitter som styreleder på midlertidig basis, hvor det snarest blir innkalt til ekstraordinær generalforsamling for å velge ny styreleder.

Vedtak:

Det ble vedtatt at Johannes Hauge sitter som midlertidig styreleder inntil videre, og at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling for å velge ny styreleder.

5.2 Valg av styremedlemmer

Hedda Liset Anderssen trekker seg som styremedlem, og er følgelig på valg.

Følgende er foreslått som styremedlem:

Christopher Magnussen Kvamme.

Erik Ekrem.

Det er også foreslått å innhente enda et nytt styremedlem ved ekstraordinær generalforsamling.

Vedtak:
Følgende ble valgt som styremedlemmer:

Christopher Magnussen Kvamme ble valgt som styremedlem for 2 år.

Erik Ekrem ble valgt som styremedlem for 2 år.

Det ble vedtatt at det skal forsøkes å innhente et styremedlem til.

5.3 Valg av varamedlemmer

Christopher Magnussen Kvamme fortsetter ikke som varamedlem, og er følgelig på valg.

Følgende er foreslått som varamedlem:

John Arne Walle.

Vedtak:
John Arne Walle ble valgt som varamedlem for 2 år.

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:
Etter valget består styret av:

Johannes Hauge, midlertidig styreleder.

Terje Rennesvik styremedlem valgt for 2 år i 2023.

Christopher Magnussen Kvamme, styremedlem valgt for 2 år i 2024.

Erik Ekrem, styremedlem valgt for 2 år i 2024.

John Arne Walle, varamedlem valgt for 1 år i 2024.

5.5 Valg av valgkomité

Vedtak:
Det ble ikke valgt valgkomité.

6. Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet

Det er ikke kommet noen saker til behandling til årsmøtet.

Vedtak:
Ingen øvrige saker ble tatt til behandling på årsmøtet.

Protokoll for Sameiet Trikkesløyfen

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Johannes Hauge (sign.)	02.05.2024
Sekretær	Hedda Liset Anderssen (sign.)	01.05.2024
Protokollvitne	André Wange (sign.)	01.05.2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Trikkesløyfen mandag 05.05.2025 kl. 18:00 - Inger Bang Lundsvei 4.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

Status fremmøte (antall stemmeberettigede inklusive fullmakter). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

Vedtak:

Fra seksjonseierne møtte: 7

Antall fremlagte fullmakter: 0

Hvilket utgjorde totalt 7 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt: Alexander Lilleskare

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt: Alexander Lilleskare

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en sameier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt: John Arne Walle.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Følgende ble valgt til tellekorps: Adrian Markus Åsheim Mikkelsen og Erik Ekrem.

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Regnskapet for 2024 ble godkjent.
Revisors beretning var en ren beretning.
Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer. Tot honorar som foreslås er kr 50 000. Beløpet fordeles mellom 4 styremedlemmer. Styreleder har egen avtale og skal følgelig ikke ha noe av beløpet på kr 50 000.

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 50 000 til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Det skal velges 3 styremedlemmer for 2 år.

Erik Ekrem og Anna Kallestad har informert styret om at de ønsker å fratre grunnet salg, og nært forestående flytting.

Terje Rennesvik ønsker primært å fratre etter endt periode på årsmøte (valgt til 2025).

Vedtak:

Som styremedlemmer ble følgende valgt:

Terje Rennesvik: valgt for 1 år.

Kjell Lygren: valgt for 1 år.

5.2 Styrets sammensetning etter valget

Styreleder: Alexander Lilleskare (valgt fra 2024 - 2026)

Styremedlem: Terje Rennesvik

Styremedlem: Kjell Lygren

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Alexander Lilleskare styreleder valgt for 2 år i 2024

Terje Rennesvik: styremedlem valgt for 1 år i 2025

Kjell Lygren: styremedlem valgt for 1 år i 2025

6. Saker

6.1 Vestbo nøkkel

Vestbo-Nøkkelen er en digital løsning for nøkkelhåndtering hvor man bruker mobiltelefonen til å åpne fellesdører. Man kan også dele tilganger til andre som måtte ha behov for tilgang i en tidsbegrenset periode, for eksempel håndverkere, hjemmehjelp og budlevering.

Vestbo-Nøkkelen er digitale nøkler for fellesdører. Alle beboere får tilgang. I tillegg kan styret dele nøkler over en tidsbegrenset periode til de som måtte ha behov. Du slipper oppmøte og innhenting av nøklene, og du har oversikt over hvem, og hvor lenge de har tilgang. I tillegg kan beboere som ønsker det installere digital nøkkel på egen leilighetsdør.

De gamle nøklene vil fungere som før. Som beboer kan man velge om man vil bruke appen eller de vanlige, gamle nøklene.

Det vil bli installert modul i hoveddør, samt garasjedør. I utgangspunktet er dette en engangskostnad på ca 8000 eks mva. Vi har fått innvilget gratis installasjon på 1 av 2 dører, og engangskostnaden for sameiet er ca 4000 eks mva. Månedlig løpende kostnad for sameiet er 730 eks mva.

Vedtak:

Forslaget om å inngå avtale ble stemt ned med 6 mot og 1 for.

6.2 Beise syd og vestveggen

Forslag fra Haldis Andersen, eier av seksjon 19

Beise syd og vestveggen. Det har vært snakket om å beise disse to sidene i flere år - ref årsmelding 2023.

Vedtak:

Styret jobber videre med å få på plass en vedlikeholdsplan, slik at man får en oversikt over tilstanden til bygningsmassen. Styret vil da ha bedre forutsetninger for å utføre vedlikehold og vil kunne prioritere vedlikeholdsoppgaver på kort og lengre sikt.

Enstemmig vedtatt.

Protokoll for Sameiet Trikkesløyfen

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Alexander Lilleskare (sign.)	05.05.2025
Sekretær	Alexander Lilleskare (sign.)	05.05.2025
Protokollvitne	John Arne Walle (sign.)	06.05.2025

Innkalling til
Årsmøte
Sameiet Trikkesløyfen



Innkalling til ordinært årsmøte 2024 for Sameiet Trikkesløyfen

Sameierne i Sameiet Trikkesløyfen innkalles herved til ordinært årsmøte tirsdag 30.04.2024 kl 17:00. Sameiermøtet vil bli holdt i Vestbo BBL sitt hovedkontor - Strandgaten 196, 5004 Bergen..

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøtte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2023

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder
- 5.2 Valg av styremedlemmer
- 5.3 Valg av varamedlemmer
- 5.4 Styrets sammensetning etter valget
- 5.5 Valg av valgkomité

6 Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver seksjon gir en stemme (se dog vedtektene). Sameier kan representeres ved fullmakt.

19.04.2024
Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.

2. Årsberetning 2023

Årsberetning for 2023 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2023 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Forslag til vedtak 50 000

Styreleder : 20 000

Styremedlemmer: 15 000

Sittende styre består av:

Johannes Hauge

Hedda Liset Anderssen

Terje Rennesvik

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

5.5 Valg av valgkomité

6. Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet

Årsberetning 2023-24 for Sameie Trikkesløyfen

Virksomhetens art og lokalisering

Sameiet består av 27 seksjoner, hvorav 25 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner av eiendommen Gnr. 13 og Bnr. 140, Adresse i Bergen kommune.

Formålet med sameiet er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal, samt ivareta alle andre saker av felles interesse.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 5 møter i 2022. En stor del avklaringer er også gjort på e-post og telefon. Det er i tillegg blitt avholdt møter hos advokat i forbindelse med sak med Borettslaget Eikeveien 4, her også 3 dager rettsak. Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært:

Ref. sak fra 2024

«Håndtering av pågående tvistesak med Borettslaget Eikeveien 4 om lekkasje i 5. etasje»

Håndtering av pågående tvistesak med Borettslaget Eikeveien 4 om lekkasje på takterrasse i 5.etg
Som informert i et inforskriv fra styret datert 14. januar 2023, har det oppstått en lekkasje i en av leilighetene i Borettslaget Eikeveien 4 rett under takterrassen i 5. etg / borettslagets tak. Under arbeidet med tetting av lekkasjen ble det oppdaget at taket på Borettslaget Eikeveien 4 har en konstruksjonsfeil. Borettslaget mener at sameiet Trikkesløyfen står ansvarlig for utbedringen, hvilket styret har bestridt. Styret har hatt flere samtaler og møter med advokat Rune Valaker som er engasjert i sakens anledning. Borettslaget Eikeveien 4 har den 2. mai 2023 tatt ut stevning til Hordaland tingrett. Rune Valaker sendte tilsvar den 24. mai 2023 med påstand om frifinnelse.

Her har det vert rettsak, oppdaterer dere på denne saken muntlig på årsmøte.

Vedlikehold av ventilasjonsanlegg 405

Beboer i 405 har hatt teknikere for et arbeid på ventilasjonsanlegg i leiligehten, dette er kommet av manglende vedlikehold og styre tar derfor på seg kostnaden av dette

Skifte av styreleder og styremedlem

Johannes Hauge(styreleder) og Hedda Liset Anderssen(styremedlem) ønsker å fratre sitt verv under neste årsmøte i April.
Johannes kommer til å følge opp rettsak i april.

Ikke god nok vask av fellesareal

Styret har fått meldinger fra beboere om for dårlig vask i fellesareal, dette er tatt opp med "vaskepersonell" og blitt bedre

Kameraovervåking i bakgård

Styret har fått henvendelse av Styreleder i Fanahallen om å "spleise" på et overvåkingskamera som skal stå i bakgården grunnet tyveri og beboere som legger fra seg boss der.

Styreleder Johannes besvarer denne med at Trikkesløyfen sameie ser ikke gevinsten da man mest sannsynlig ikke får noe ut av videoer

---

Elektrisk kapasitet i garasjeanlegg

Etter mye etterspørsel om å sette opp elbil-ladere i garasjeanlegg, tar vi inn en kjent representant fra BOS elektro for å sjekke kapasitet på anlegget.

Videre spørsmål om oppsett av ladere må gjennom styret da det ikke er mye kapasitet å gå på

Utbetaling av godtgjørelse under rettsak

Valg av representant under rettsaken 09.04.24 - 11.04.24

Trikkesløyfen sameie skal 09.04-11.04.24 i en rettsak ang takterrassen ved Eikeveien boretslag, i denne sammenhengen har Sameie lagt inn 15 000 kr i budsjettet for tilstedeværelse av styremedlemmer under rettasaken.
Representant under saken blir styreleder Johannes Hauge, han må da ta seg fri i 3 fulle dager fra sin opprinnelige jobb i Lerøy.

opprettes en beslutningssak for utbetaling til representant
Vedtatt:
Godtgjørelse utbetales til representant for tapt arbeidstid

---

vedlikehold og påkostninger

Det er i løpet av året utført ca. 10 timer dugnadsarbeid. De viktigste arbeidsoppgavene som er utført på dugnad er:

- Fellesdugnad ved rydding av boss
- Kjøring og levering av boss
- Skiftning av lyspærer
- Håndtering av tette bossug

Sameiets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik: - Sameiets bygningsmasse og eiendom framstår i god stand men utvendig trepanel og utemøbler trenger snart vedlikehold. Innvendig standard er god.

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/bør planlegges

- Fasade og vindusvask er innhentet tilbud på, godkjent og skal settes i gang uke 18.
- Behandle/male fasadedel i treverk
- Vask og beis av takterrasse 6 etasje

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

- Sameiets forretningsfører er Vestbo BBL
- Sameiets revisor er Ernst & Young AS
- Sameiets forsikringsselskap er If Skadeforsikring.
- Sameiets har tegnet følgende forsikringer: Fullverdforsikring på eiendomsmassen. Sameiets egenandel ved skade er kr 15 000,-.
- Ved skader forårsaket av eier, må eier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte. Det er siste år registrert 0 skadesaker.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo

721 Sameiet Trikkesløyfen RESULTATREGNSKAP 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		999 648	998 834	999 648	999 648
Andre inntekter	3	234 025	246 868	221 700	233 950
SUM INNTEKTER		**1 233 673**	**1 245 702**	**1 221 348**	**1 233 598**
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	4	41 709	41 933	43 680	60 480
Styrehonorar	4	50 000	35 000	35 000	50 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	12 931	10 848	11 128	15 358
Forretningsførsel		47 034	44 898	47 033	49 690
Andre honorarer		400	1 141	40 000	40 000
Revisjon		6 200	5 700	6 200	6 700
Forsikringspremier		86 178	68 625	75 500	90 660
Energikostnader		84 898	100 874	80 200	79 300
Kommunale avgifter		21 871	20 063	21 500	24 400
Andre driftskostnader	5	178 937	201 203	201 300	210 450
Vedlikehold	6	159 538	85 637	108 000	103 000
SUM KOSTNADER		**689 696**	**615 921**	**669 541**	**730 038**
DRIFTSRESULTAT		**543 977**	**629 781**	**551 807**	**503 560**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		1 676	871	0	0
Finanskostnader		52 242	51 461	56 200	52 800
NETTO FINANSPOSTER		**-50 566**	**-50 590**	**-56 200**	**-52 800**
ÅRSRESULTAT	**1, 2**	**493 411**	**579 191**	**495 607**	**450 760**
Overføringer og disponeringer		**493 411**	**579 191**	**0**	**0**

721 Sameiet Trikkesløyfen BALANSE 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		28 141	11 711
Restanser felleskostnader		10 950	35
Vestbo i mellomregning		9 183	47 553
Andre fordringer		25 999	32 398
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		**74 273**	**91 697**
SUM EIENDELER		**74 273**	**91 697**

721 Sameiet Trikkesløyfen BALANSE 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	2	-631 091	-1 124 502
Sum opptjent egenkapital		**-631 091**	**-1 124 502**
Sum egenkapital	**2**	**-631 091**	**-1 124 502**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Bygglelån, langsiktig gjeld uten pantesikring		590 981	1 168 739
Sum langsiktig gjeld:		**590 981**	**1 168 739**
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		98 955	16 436
Skyldig off. myndigheter		1 399	2 074
Annen kortsiktig gjeld		14 029	28 949
Sum kortsiktig gjeld		**114 383**	**47 460**
Sum gjeld:		**705 364**	**1 216 199**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**74 273**	**91 697**

VESTBO BBL Autorisert regnskapsførerselskap

Tone Lilletvedt
Regnskapssjef/Statsautorisert regnskapsfører

Sted:_____, dato:_____

Johannes Hauge	Hedda Liset Anderssen	Terje Rennesvik
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 721 Sameiet Trikkesløyfen 2023

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Skatt

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	**44 237**	**-106 364**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	**493 411**	**579 191**
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	**-577 758**	**-428 590**
B. Årets endring i disponible midler	**-84 347**	**150 601**
C. Disponible midler	**-40 110**	**44 237**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	**9 183**	**47 553**
Kortsiktige fordringer	**65 090**	**44 143**
Omløpsmidler	**74 273**	**91 697**
Kortsiktig gjeld	**-114 383**	**-47 460**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**-40 110**	**44 237**

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2023	Årets resultat	31.12.2023
Endring av egenkapital i år			
Annen egenkapital	-1 124 502	493 411	-631 091
Sum egenkapital 31.12.	**-1 124 502**	**493 411**	**-631 091**

Sameiets egenkapital er negativ, og sameiet har negative disp.midler på kr. - 40.110,-. Laget har tatt opp byggelån på inntil kr.2.000.000,- for å finansiere dette. Byggelånet skal tilbakebetales innen 30.09.2025.
Forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
3840 Andre inntekter i sameie	87 000	87 000
3841 Felles TV-anlegg	134 700	140 325
3885 Diverse inntekter fri	12 325	19 543
Sum	**234 025**	**246 868**

Diverse inntekter fri består av kostandsfordeling for felles garasjeport/rulleport med Eikeveien og Storetv.v.

Note 721 Sameiet Trikkesløyfen 2023

Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5000 Lønn ansatte	37 240	37 440
5020 Feriepenger	4 469	4 493
5310 Styrehonorar	50 000	35 000
5400 Arbeidsgiveravgift	12 301	10 214
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	630	633
Sum	**104 640**	**87 780**

Selskapet har hatt en ansatt på timebasis.

Note 5 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6551 Nøkler, låser o.l	0	3 700
6617 Alarmer og brannvern	10 059	9 640
6627 Bossug	11 268	16 194
6750 Vakthold	33 385	27 150
6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	124 225	142 199
7770 Betalingsgebyrer	0	70
7830 Tap på fordringer	0	2 249
Sum	**178 937**	**201 203**

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6602 Vedlikehold VVS	86 116	0
6603 Vedlikehold elektro	0	16 084
6607 Vedlikehold boder/garasjer	28 963	20 725
6611 Heiser - vedlikehold/serv.avtaler	15 327	18 554
6690 Vedlikehold og diverse	29 132	30 275
Sum	**159 538**	**85 637**

Andre opplysninger

Laget har negative disp.midler, men har byggelån hos Vestbo Finans AS med en ramme på inntil kr 2 000 000,-.

Lånet tilbakebetales over drift og skal være tilbakebetalt innen 30.09.2025.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Trikkesløyfen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Trikkesløyfen

Styreleder	Johannes Hauge (sign.)	03.04.2024
Styremedlem	Hedda Liset Anderssen (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Terje Rennesvik (sign.)	02.04.2024

For Vestbo BBL

	Tone Lilletvedt (sign.)	03.04.2024

Building a better working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Trikkesløyfen

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Trikkesløyfen som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Penneo Dokumentnøkkel: GMSJ3-AVHES-FZBPE-EDSA1-MH2N7-A43GH

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 10. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: GMSJ3-AVHES-FZBPE-ED5A1-MH2N7-A43GH

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 85.165.xxx.xxx
2024-04-10 18:30:06 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: GMSJ3-AVHES-FZBPE-ED5A1-MH2N7-A43GH

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Fullmakt

Seksjonseier _____ (navn)

_____ (adresse),

leilighet nr: _____

gir herved _____ (navn)

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

_____ Sameie.

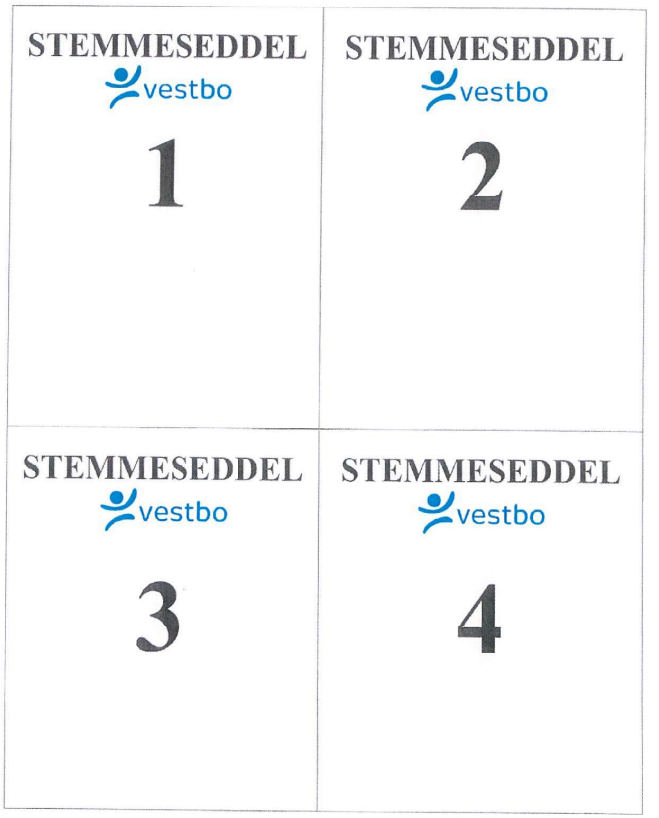
Fullmakten gjelder årsmøtet den _____.

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

Fullmakten er personlig og kan ikke overdras.

Sted_____ Dato_____

_____
signatur



Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no

Innkalling til

Årsmøte

Sameiet Trikkesløyfen



Innkalling til ordinært årsmøte 2025 for Sameiet Trikkesløyfen

Sameierne i Sameiet Trikkesløyfen innkalles herved til ordinært årsmøte mandag 05.05.2025 kl 18:00. Sameiermøtet vil bli holdt i Inger Bang Lundsvei 4.

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøtte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg av tillitsvalgte

- 5.1 Valg av styremedlemmer
- 5.2 Styrets sammensetning etter valget

6 Saker

- 6.1 Vestbo nøkkel
- 6.2 Beise syd og vestveggen

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver seksjon gir en stemme. Sameier kan bli representert ved fullmektig under årsmøtet.

06.04.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

Styrets innstilling: Årsberetning og regnskap for 2024 godkjennes.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer. Tot honorar som foreslås er kr 50 000. Beløpet fordeles mellom 4 styremedlemmer. Styreleder har egen avtale og skal følgelig ikke ha noe av beløpet på kr 50 000.

Forslag til vedtak: Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000

5. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 3 styremedlemmer for 2 år.

5.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Det skal velges 3 styremedlemmer for 2 år.

Erik Ekrem og Anna Kallestad har informert styret om at de ønsker å fratre grunnet salg, og nært forestående flytting.

Terje Rennesvik ønsker primært å fratre etter endt periode på årsmøte (valgt til 2025).

Forslag til vedtak: Fornavn Etternavn er valgt som styremedlem for 2 år

Fornavn Etternavn er valgt som styremedlem for 2 år

Fornavn Etternavn er valgt som styremedlem for 2 år

Styrets innstilling: Det er behov for at minst 2 eiere melder sitt kandidatur som styremedlem. Styret er vedtaksført med styreleder og 2 medlemmer, men det er ønskelig at styret består av leder og 3 medlemmer. Evt 2 medlemmer og 1 varamedlem.

6. Saker

Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle.

6.1 Vestbo nøkkel

Vestbo-Nøkkelen er en digital løsning for nøkkelhåndtering hvor man bruker mobiltelefonen til å åpne fellesdører. Man kan også dele tilganger til andre som måtte ha behov for tilgang i en tidsbegrenset periode, for eksempel håndverkere, hjemmehjelp og budlevering.

Vestbo-Nøkkelen er digitale nøkler for fellesdører. Alle beboere får tilgang. I tillegg kan styret dele nøkler over en tidsbegrenset periode til de som måtte ha behov. Du slipper oppmøte og innhenting av nøklene, og du har oversikt over hvem, og hvor lenge de har tilgang. I tillegg kan beboere som ønsker det installere digital nøkkel på egen leilighetsdør.

De gamle nøklene vil fungere som før. Som beboer kan man velge om man vil bruke appen eller de vanlige, gamle nøklene.

Det vil bli installert modul i hoveddør, samt garasjedør. I utgangspunktet er dette en engangskostnad på ca 8000 eks mva. Vi har fått innvilget gratis installasjon på 1 av 2 dører, og engangskostnaden for sameiet er ca 4000 eks mva. Månedlig løpende kostnad for sameiet er 730 eks mva.

Forslag til vedtak: Styret får mandat til å inngå avtale som beskrevet.

Styrets innstilling: Vestbo nøkkelen er etterlengtet for styret, da vi ofte har servicepersoner som trenger tilgang til bygget. Styrets innstiller på at sameiet inngår avtale med Vestbo nøkkel.

6.2 Beise syd og vestveggen

Forslag fra Haldis Andersen, eier av seksjon 19

Beise syd og vestveggen. Det har vært snakket om å beise disse to sidene i flere år - ref årsmelding 2023.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å gå ut å hente inn anbud.

Styrets innstilling: Styret anser dette som en styresak, som må behandles i styret etter forutgående vurdering av fagperson. Styret holder i skrivende stund på å undersøke hvem som kan utarbeide en vedlikeholdsplan for sameiet til en overkommelig pris, slik at styret kan prioritere og utføre de oppgavene som er mest prekære, samt planlegge i en 5-10 års periode. Dersom det er sterkt anbefalt å beise fasaden i år, så har styret både en plikt og en rett til å iverksette dette.

Styret setter stor pris på innspill fra eiere, men avgjørelsen om når det skal utføres nødvendig vedlikeholdsarbeid bør tillegges styret.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for Sameiet Trikkesløyfen mandag 05.05.2025

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Eierseksjonssameier: Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

Eierseksjonsloven § 46. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

Årsberetning 2024 for Sameiet Trikkesløyfen

Virksomhetens art og lokalisering

Sameiet består av 27 seksjoner, hvorav 25 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner av eiendommen Gnr. 13 og Bnr.140 adresse i Bergen kommune.

Formålet med sameiet er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal, samt ivareta alle andre saker av felles interesse.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 6 styremøter i perioden 2024-2025.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært:

Mye tid har gått med til rettsaken mot Borettslaget Eiekevien 4. Sameiet tapte opprinnelig saken, men den har nå blitt anket til Høyesterett. Denne rettslige prosessen har krevd mye tid, energi og ressurser fra styret.

Styret har jobbet med å undersøke ulike finansieringsløsninger i tilfelle anken skulle bli avvist. Dette er en kritisk del av vårt arbeid, da det er avgjørende å sikre at sameiet står økonomisk trygt uansett utfallet av anken. Vi har vurdert flere alternativer med låneopptak og kapital innkalling.

Ellers har det vært en del arbeid ifm skadesaken på teknisk rom, hvor konklusjonen ble at det måtte bestilles nye pumper.

Ser vi fremover, så er det mange styremedlemmer som nå trekker seg grunnet salg av leilighet. Det betyr at vi er helt avhengig av at noen trer frem og melder sitt kandidatur. Styreleder har 1 år igjen av sin periode og er dedikert til å fortsette å arbeide for sameiets beste. Vi vil fortsette å overvåke og forvalte våre ressurser nøye, samt å holde eierne oppdatert om fremdriften i ankesaken og eventuelle økonomiske tiltak som må iverksettes.

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om: få på plass en vedlikeholdsplan.

Vedlikehold og påkostninger

Vedlikehold og utskiftning:

Utskifting av pumper på teknisk rom. De opprinnelige pumpene var underdimensjonert og det resulterte i at den ene av 2 pumper slutter å fungere, med den konsekvens at vi fikk lekkasje på teknisk rom 31.okt 2024. Skadene var heldigvis ikke store, da dette ble oppdaget på et tidlig stadium. Nye pumper er nå på plass, og det vil snarlig bli montert et rødt varsellys i garasjen. Dersom dette lyser rødt, så indikerer dette feil på pumpe anlegget. Da må man snarest gi beskjed til styret.

Service og kontroll på sprinkleranlegg, varme og ventilasjon. Vi har felles avtale med AOG, og kontroll er utført. Det ble avdekket en del avvik, både små og store. De små avvikene gikk primært på overmaling av sprinklerhode, oppbevaring av gjenstander for nært opp til sprinkler mm. De det gjelder har fått beskjed om å utbedre. Dessverre fikk vi et stort avvik på sprinkler i næringsseksjonen (blomsterbutikk og pizza bakeren). Tilbud fra AOG på utbedring ligger på 195 000 inkl mva. I skrivende stund arbeider styret med å innhente tilbud fra annen aktør, for å sikre best pris.

Foruten de store servicene som er nevnt, så har det vært utført utskiftning av motor på port ut mot Eikeveien, samt service av heis og hovedinngangsdør.

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført: Styret vil snarest få korrigert avviket på sprinkler i næringsseksjonen, men som nevnt må vi først kvalitets sikre pris og leveranse. Styret undersøker også muligheten til å få utarbeidet en vedlikeholdsplan, slik at styret er bedre rustet til å gjøre de rette prioriteringer for vedlikehold av bygningsmassen i årene som kommer.

Sameiets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik: Sameiets bygningsmasse og eiendom framstår i god stand, men utvendig trepanel og utemøbler trenger snart vedlikehold.
Innvendig standard er god.

Internkontroll / HMS

Det følger av internkontrollforskriften at alle boligselskaper er pålagt å ha et dokumentert system for helse, miljø og sikkerhet (HMS).Det er styret som er ansvarlig for internkontroll.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Sameiets forretningsfører er Vestbo BBL

Sameiets revisor er Ernst & Young AS

Sameiets forsikringsselskap er If Skadeforsikring NUF.

Sameiets har tegnet følgende forsikringer: Fullverdforsikring på eiendomsmassen.

Sameiets egenandel ved skade er kr 15 000,-.

Ved skader forårsaket av eier, må eier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte.

Det er siste år registrert 1 skadesak (lekkasje i teknisk rom)

Disse skyldes i hovedsak: defekt pumpe

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo

Styresammensetning/ andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinært årsmøte tirsdag 30.04.2024 bestått av:

Styreleder, Alexander Lilleskare (valgt på ekstraordinært årsmøte 11.06.2024)
Styremedlem, Terje Rennesvik
Styremedlem, Anna Bjørke Kallestad
Styremedlem, Erik Ekrem
Varamedlem, John Arne Walle

Christopher Kvamme solgte sin seksjon og meldte fratreden fra styret høsten 2024.

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.04.2025

721 Sameiet Trikkesløyfen RESULTATREGNSKAP 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		1 039 320	999 648	999 648	1 139 772
Andre inntekter	3	233 950	234 025	233 950	248 064
SUM INNTEKTER		**1 273 270**	**1 233 673**	**1 233 598**	**1 387 836**
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	4	56 664	41 709	60 480	109 800
Styrehonorar	4	82 500	50 000	50 000	50 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	19 620	12 931	15 358	22 532
Forretningsførsel		49 692	47 034	49 690	54 659
Andre honorarer		23 814	400	40 000	50 000
Revisjon		6 700	6 200	6 700	7 200
Forsikringspremier		89 090	86 178	90 660	106 908
Energikostnader		76 973	84 898	79 300	79 300
Kommunale avgifter		24 230	21 871	24 400	25 600
Andre driftskostnader	5	184 803	157 610	182 950	212 981
Vedlikehold	6	7 264 018	180 865	130 500	130 500
SUM KOSTNADER		**7 878 104**	**689 696**	**730 038**	**849 480**
DRIFTSRESULTAT		**-6 604 834**	**543 977**	**503 560**	**538 356**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		2 176	1 676	0	0
Finanskostnader		32 838	52 242	52 800	29 700
NETTO FINANSPOSTER		**-30 662**	**-50 566**	**-52 800**	**-29 700**
ÅRSRESULTAT	1, 2	**-6 635 496**	**493 411**	**450 760**	**508 656**
Overføringer og disponeringer		**-6 635 496**	**493 411**	**0**	**0**

721 Sameiet Trikkesløyfen BALANSE 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		7 968	28 141
Restanser felleskostnader		0	10 950
Vestbo i mellomregning		0	9 183
Andre fordringer		139 148	25 999
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		**147 116**	**74 273**
SUM EIENDELER		**147 116**	**74 273**

721 Sameiet Trikkesløyfen BALANSE 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	2	-7 266 587	-631 091
Sum opptjent egenkapital		**-7 266 587**	**-631 091**
Sum egenkapital	**2**	**-7 266 587**	**-631 091**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Byggelån, langsiktig gjeld uten pantesikring		0	590 981
Sum langsiktig gjeld:		**0**	**590 981**
Kortsiktig gjeld:			
Vestbo i mellomregning		30 273	0
Leverandørgjeld		123 318	98 955
Skyldig off. myndigheter		9 015	875
Annen kortsiktig gjeld		7 251 098	14 553
Sum kortsiktig gjeld		**7 413 703**	**114 383**
Sum gjeld:		**7 413 703**	**705 364**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**147 116**	**74 273**

Sted:_____, dato:_____

Alexander Lilleskare
Styreleder

Anna Bjørke Kallestad
Styremedlem

Erik Ekrem
Styremedlem

Terje Rennesvik
Styremedlem

721 Sameiet Trikkesløyfen Orgnr.: 913769015 Utskriftsdato 05.03.2025

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 721 Sameiet Trikkesløyfen 2024

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	**-40 110**	**44 237**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	-6 635 496	493 411
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-590 981	-577 758
B. Årets endring i disponible midler	**-7 226 477**	**-84 347**
C. Disponible midler	**-7 266 587**	**-40 110**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	0	9 183
Kortsiktige fordringer	147 116	65 090
Omløpsmidler	**147 116**	**74 273**
Kortsiktig gjeld	**-7 413 703**	**-114 383**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**-7 266 587**	**-40 110**

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Annen egenkapital	-631 091	-6 635 496	-7 266 587
Sum egenkapital 31.12.	**-631 091**	**-6 635 496**	**-7 266 587**

Sameiets egenkapital er negativ, og sameiet har negative disp.midler på kr.7.266.587. For å bedre likviditeten er felleskostnadene økt fra 1.1.2025, samt sameiet har byggelån hos Vestbo Finans AS. Sameiet jobber med å på på plass en finansieringsløsning på kravet (Dom 20.02.25), kortsiktig gjeld kr.7.000.000.
Forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet.

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	146 950	134 700
3685 Diverse inntekter fri	0	12 325
3900 Annen driftsinntekt	87 000	87 000
Sum	**233 950**	**234 025**

Note 721 Sameiet Trikkesløyfen Orgnr.: 913769015 Utskriftsdato 05.03.2025

Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5000 Lønn ansatte	37 200	37 240
5020 Feriepenger	4 464	4 469
5360 Honorarer	15 000	0
5330 Styrehonorar	82 500	50 000
5400 Arbeidsgiveravgift	18 991	12 301
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	629	630
Sum	**158 784**	**104 640**

Selskapet har hatt en ansatt på timebasis.

Note 5 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6790 Vakthold	37 853	33 385
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	146 950	124 225
Sum	**184 803**	**157 610**

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	116 148	115 079
6610 Erstatningskrav Brl.Eikeveien, Dom 20.02.25	7 000 000	0
6640 Periodisk vedlikehold	31 552	25 386
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	116 318	40 399
Sum	**7 264 018**	**180 865**

Andre opplysninger

Laget har negative disp.midler, men har byggelån hos Vestbo Finans AS med en ramme på inntil kr 2 000 000,-.
Lånet tilbakebetales over drift og skal være tilbakebetalt innen 30.09.2025.

Gulating Lagmannsrett avsa 20.02.25 dom som konkluderer at Trikkesløyfen har et erstatningsansvar på kr.6,4 MNOK overfor Brl. Eikeveien 4.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Trikkesløyfen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Trikkesløyfen

Styreleder	Alexander Lilleskare (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Anna Bjørke Kallestad (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Erik Ekrem (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Terje Rennesvik (sign.)	01.04.2025

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Trikkesløyfen

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Trikkesløyfen som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: KTCR-RK7W7-1CNJ2-51YTR-NCNOW-B5MET

Shape the future with confidence

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

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

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

Bergen, 24. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: KTCR-RK7W7-1CNJ2-51YTR-NCNOW-B5MET

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 88.88.xxx.xxx
2025-04-24 21:51:21 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: KTCR-RK7W7-ICNJ2-51YTR-NCNOW-BSMET

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Til styret:
Sameiet Trikkesløyfen

vestbo

Bergen, 03.02.2025

Tilbud på Vestbo Nøkkelen – «digitale nøkler»

Som avtalt oversendes herved tilbud på tjenesten fra Vestbo.
Vestbo Nøkkelen er et valgfritt digitalt supplement til dagens fysiske nøkkel- eller brikkesystemer. Konseptet består av en app på din smarttelefon, administrasjon av nøkler på styreportalen for styret og selve låsene som kan plasseres både på fellesdører samt dører til de ulike boenhetene.
Vestbo BBL samarbeider med selskapet Unloc AS om Vestbo Nøkkelen. Unloc administrerer appen på din smarttelefon. Gjennom avtaleinngåelse får boligselskapet rett til bruk av digitale nøkler for fellesområder i eiendom som forvaltes av Vestbo BBL.

Priser Abonnement/Lisens :

For Vestbo Nøkkelen betaler boligselskapet en lisens på kr:	*190,- eks.mva. per.mnd.*
Samt kr: 20,- eks.mva per boenhet per måned. For 27 boenheter:	*540,- eks.mva.per.mnd.*
Samlet utgjør dette en kostnad per måned:	**730,- eks.mva. per mnd.**

Månedsavgiften betales etterskuddsvis hver annen måned sammen med forretningsførerhonoraret /avtalen boligselskapet har med Vestbo. Avgiften blir spesifisert på egen linje i faktura. Beløpet kan reguleres årlig ihht. konsumprisindeksen.

Priser installasjon :

Installasjon av nøkkel modul på fellesdører. 1 stk dører. **4000,- eks.mva.**
I tillegg til lisenskostnaden tilkommer en engangskostand for innstallasjon av styringsemoduler. Installasjonskostanden er et estimat og må bekreftes av tredjepartsleverandør før levering.

Vi håper tilbudet er tilfredsstillende og imøteser deres aksept.
Ta gjerne kontakt med undertegnede dersom dere har spørsmål til tilbudet.
Tilbudet er gyldig i 30 dager.

Vennlig hilsen
Chriss M Vestnes
Rådgiver Eiendomstjenester

+47 900 40 342
www.vestbo.no

vestbo

Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no

Opplysninger fra

Bergen Kommune

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 13/140/0/0
Utlistet 24. juni 2025

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndleggingar 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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258663595	Grunneiendom	0	Ja	523,0 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner over grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
60120000	30	ÅRSTAD. GNR 13 BNR 140, MFL., FANAHALLKVARTALET	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.01.2010	200614727	23,7 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner over grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
60120000	750 - Felles lekeareal	23,7 %

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
60120000	30	ÅRSTAD. GNR 13 BNR 140, MFL., FANAHALLKVARTALET	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.01.2010	200614727	100,0 %
65150000	35	Årstad. Gnr. 13, bnr. 1132, Sykkelvei fra Hagerups vei til Mindemyren	3 - Endelig vedtatt arealplan	29.01.2025	202220461	< 0,1 % (0,1 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
60120000	990 - Annet kombinert formål	94,8 %
60120000	730 - Felles parkeringsplass	5,1 %
65150000	2012 - Gate med fortau	< 0,1 % (0,1 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
65150000	190 - Andre sikringssoner	< 0,1 % (0,1 m²)

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
60120000	640 - Frisiktsone	2,7 %
60120000	661 - Bevaring av bygninger	0,4 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1130 - Sentrumsformål	Sentrumskjerne	S20	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Minde-Nymark	0,8 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	95,3 %
65270000	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	4,7 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	40,0 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	45,1 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplaner under arbeid

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
61160000	34	ÅRSTAD. GNR 13 BNR 96, OFFENTLIG REGULERINGSPLAN FOR SENTRALE DELER AV WERGELAND	3	200904346
16980000	30	ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 3 - EDVARD GRIEGS VEI - WERGELAND	3	201014884
9730000	21	ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS	3	199507335
20000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL	4	-
30010000	30	ÅRSTAD/FANA. MINDEREGULERINGEN	4	-
63630000	35	ÅRSTAD. GNR 15 BNR 169 MFL., EIKEVEIEN	3	201318997
62190000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 402 MFL., FALSENS VEI SØR	3	201123180
19010000	35	ÅRSTAD. GNR 13 BNR 156 MFL., WERGELAND	3	200304844
64860000	35	ÅRSTAD. BYBANEN BERGEN SENTRUM - FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 2 - MINDEMYREN	3	201737864
16990007	31	ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, STREKNINGEN BJØRNSONS GATE - WERGELAND	3	200715810
30020000	30	ÅRSTAD. GNR 15, DEL AV NYHAUGEN, GNR 13, DEL AV STORETVEIT	4	-
71200000	35	Årstad. Gnr. 15, bnr. 163 mfl., Nyhaugen	2	202226290
66060000	35	ÅRSTAD. GNR 15 BNR 210 MFL., DELFELTENE S8 OG S10 MINDEMYREN	3	202220531
30020100	30	ÅRSTAD. GNR 13, WERGELAND	4	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
15/339	9430776-1	Tilbygg	Butikk/forretningsbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	12.03.2025	843352
13/265 (mfl.)	301192325	-	Parkeringshus	Rammetillatelse	02.10.2020	201916905
15/607	301222047	-	Parkeringshus	Rammetillatelse	30.06.2023	202312837
13/156	300574035-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	06.09.2019	201913770
15/211	301231624	-	Veksthus	Rammetillatelse	30.06.2023	202312970
159/530	300291120	-	Annen kontorbygning	Meldingssak registrer tiltak	11.04.2012	201206409

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 24. juni 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

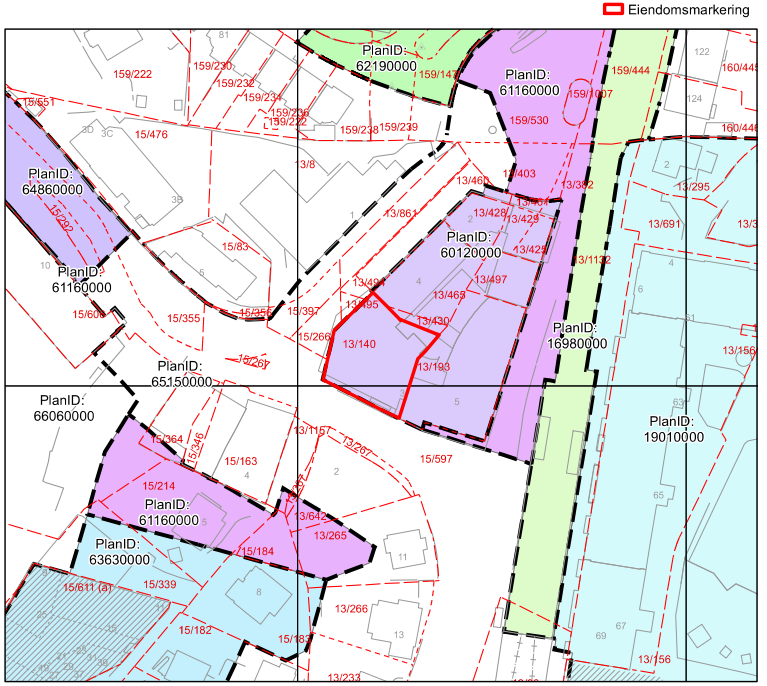
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 13/140/0/0
Dato: 24.06.2025 Adresse: Minde allé 3

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:
60120000, 65150000



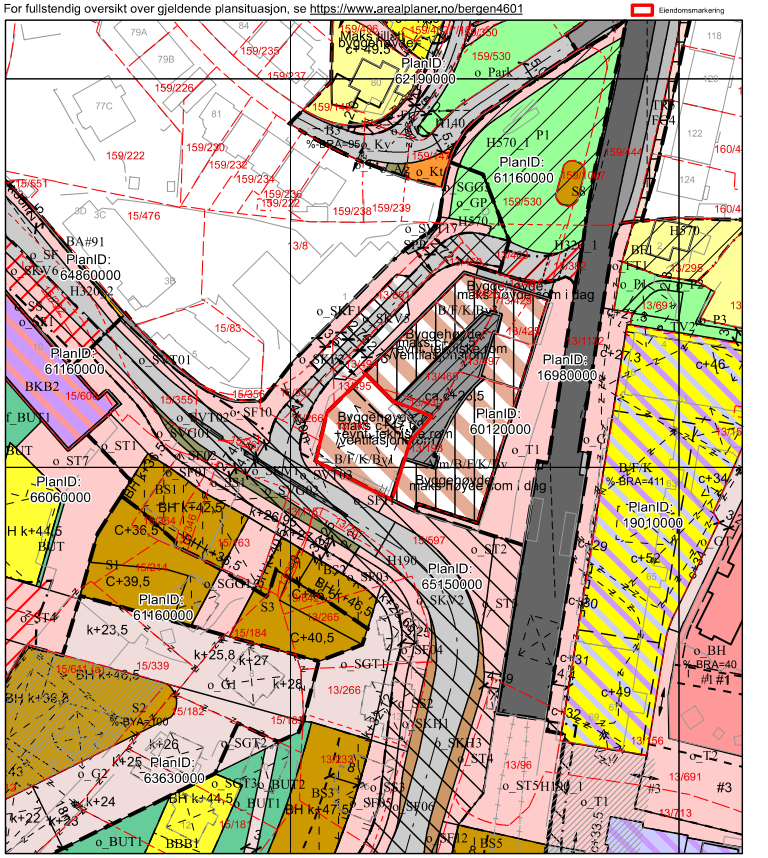
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 13/140/0/0
Dato: 24.06.2025 Adresse: Minde allé 3

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer
- 1241 - Stenging av avkjørsel
- 1242 - Avkjørsel
- 1244 - Utkjøring

Juridisklinje
- 1204 - Eiendomsgrense oppheves
- 1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- 1227 - Regulert støyskjerm
- 1228 - Regulert støttemur
- 1252 - Bru
- 1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje
- Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense
- Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense
- Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan rekkefølgegrense

Hensynssonegrense
- Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde
- Andre bestemmelseshjemler
- 91 - Anlegg- og riggomr.

Begrensningsområde gammel lov
- 640 - Frisiktsone
- 661 - Bevaring av bygninger

Formålsgrense
- Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL
- Kjørevei
- Gangveg
- Sporvei / forstadsbane
- Felles parkeringsplass
- Annet kombinert formål
- Unyansert formål

Arealformål PBL §12-5
Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)
- 1001 - Bebyggelse og anlegg
- 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1130 - Sentrumsformål
- 1161 - Barnehage
- 1560 - Øvrige komm.tekn. anl.
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1610 - Lekeplass
- 1802 - Bolig, forretning, kontor
- 1810 - Forretning, kontor
- 1831 - Kontor, tjenesteyting

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2016 - Gangveg, -areal, gågate
- 2017 - Sykkelveg, -felt
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2073 - Kollektivholdeplass
- 2082 - Parkeringsplasser
- 2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

BERGEN KOMMUNE

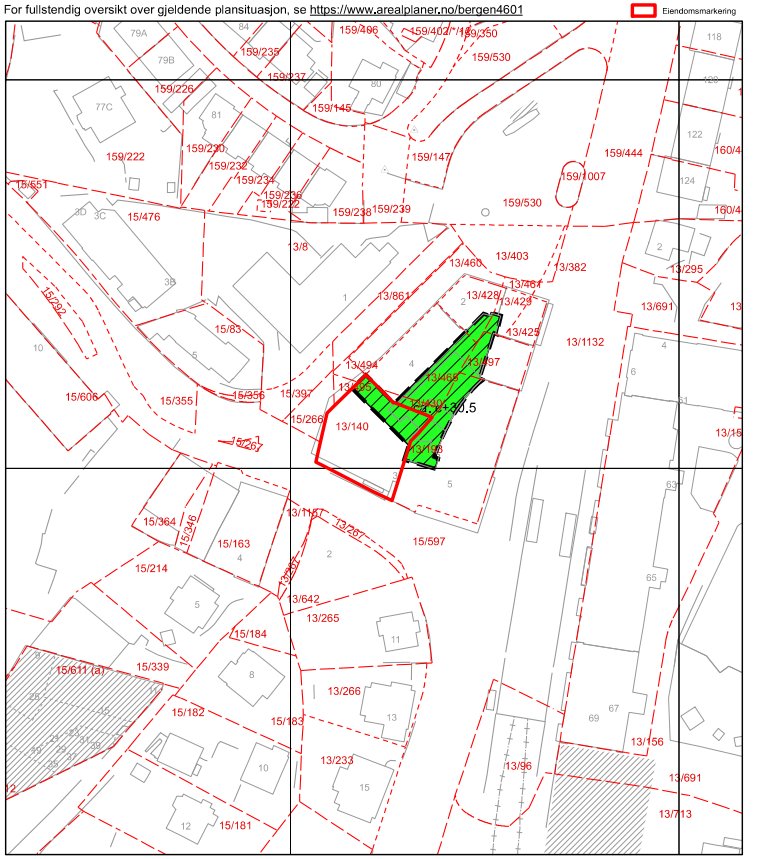
Reguleringsplan over grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 13/140/0/0
Dato: 24.06.2025 Adresse: Minde allé 3

N

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan over grunnen

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Fellesområder (PBL $ 25, 1. ledd nr. 7)

Felles lekeareal for barn

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

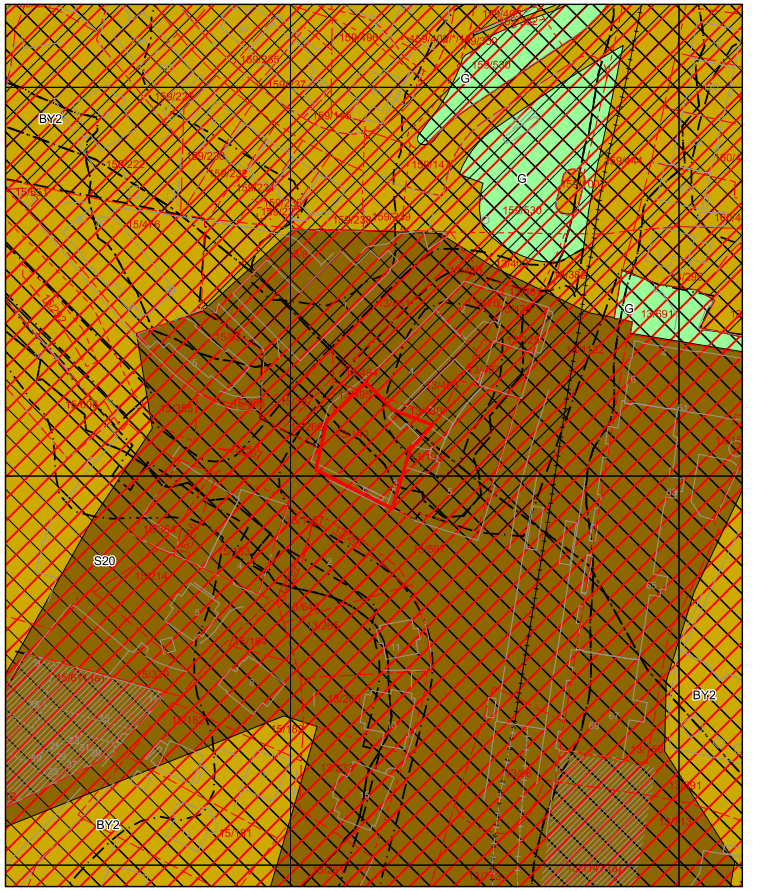
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 24.06.2025

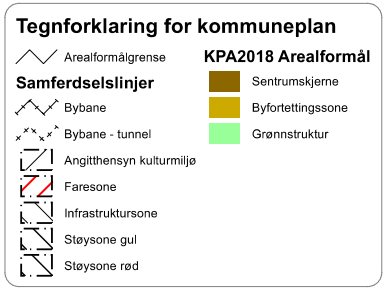
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 13/140/0/0
Adresse: Minde allé 3

N

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

Eiendomsmarkering (1)




Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
Samferdselslinjer
Bybane
Bybane - tunnel
Angitthensyn kulturmiljø
Faresone
Infrastruktursone
Støysone gul
Støysone rød
KPA2018 Arealformål
Sentrumskjerne
Byfortettingssone
Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10, Dir. tlf.: 5556 6482
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

En Til En Eiendom AS
Øvre Korskirkesmug 2 B
5018 BERGEN

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
	Ronny Jakobsen	201115099/80	041217

FERDIGATTEST

jf. plan- og bygningsloven (1985) § 99 nr 1

Eiendom	:	Gnr 13 Bnr 140
Adresse	:	Minde Allé 1
Tiltakshaver	:	Minde Alle AS
Tiltaket	:	Nybygg blokk/bygård/terrassehus

Ferdigattest gis i henhold til anmodning fra ansvarlig søker mottatt 13.11.17.

I den mottatte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen, at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf. Byggesaksforskriften (SAK) 1997 – 2010.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG
Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for byggesakssjefen

Ronny Jakobsen - saksbehandler
Glenn M. Kristensen - gruppeleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Minde Alle AS, Minde Allé 1, 5063 BERGEN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Allehelgens gate 5.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

En Til En Arkitekter AS
Øvre Korskirkesmug 2 B
5018 BERGEN

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
	Henriette Nielsen Dir. tlf.:	201717399/12	300617

FERDIGATTEST

Eiendom	:	Gnr 13 Bnr 140
Adresse	:	Minde Allé 3
Tiltakshaver	:	Minde Allè 1 AS
Tiltaket	:	Ombygging forretning/salgslokaler

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 27.06.17 og tillatelse datert 31.05.17.

VEDTAK
Det gis ferdigattest for bruksendring av næringslokale, 1 etasje, fra uinnredet lokaler til butikk og bevertning. jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET
Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og har bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG
Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Henriette Nielsen - saksbehandler
Gerd Soldal - seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Minde Allè 1 AS, Neumanns gate 25, 5015 BERGEN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Allehelgens gate 5.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.



E-5

IND. DATO REV. SIGN.

FASE
AS BUILT

PROSJEKT
TRIKKESLØYFEN
Gnr 13 Bnr 140 Minde Alle 1
Nybygg blokk/
bygård/ terrassehus

PROSJEKT NR. | DATO
1002 | 20.11.2013

MÅLESTOKK | REVISJON
1:200

TEGNING
3. Etasje

TEGN. NR. | TEGN. AV. | KONTR.
E-05 | A.B. | VH

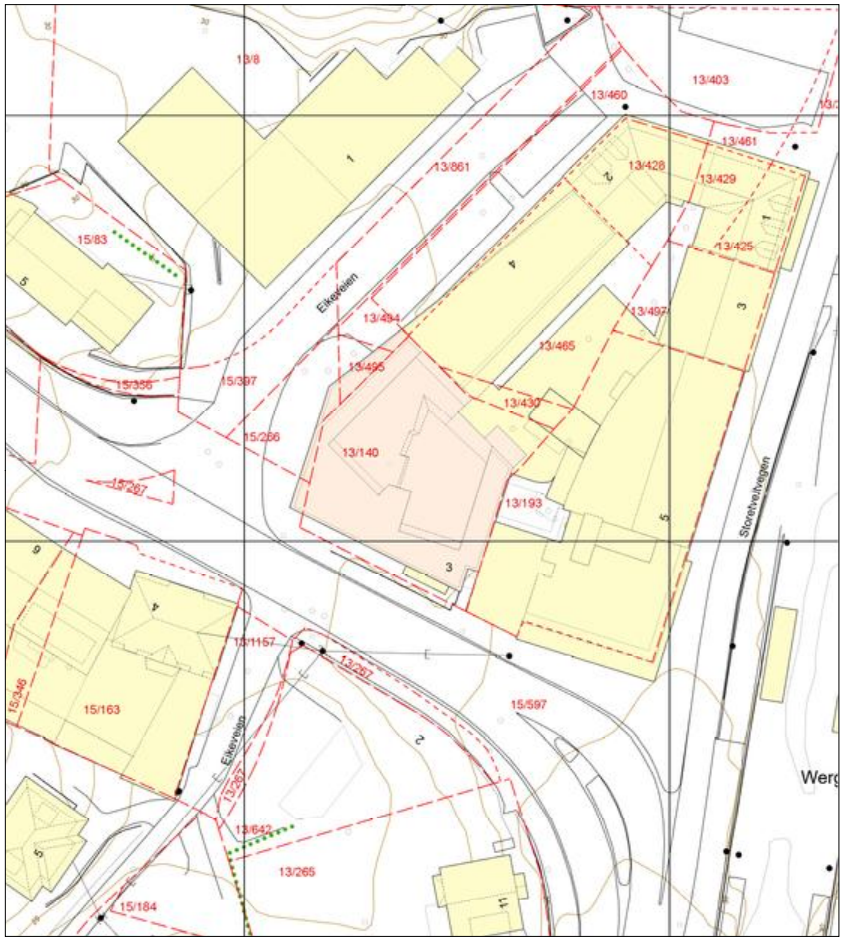
EN TIL EN
ARKITEKTER

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 23.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 13/140/0/11
Adresse: Minde allé 3, 5063 BERGEN



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen

Teatergaten 35, 5010 BERGEN

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/bergen

902 04 435

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 19-0212/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Minde allé 3 5063 BERGEN

Betegnelse: Gnr 13, bnr 140, snr 11 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no