



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 963 768
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS BERGEN SPORVEISFUNKSJONÆRERS
BYGGESELSKAP
Forretningsadresse: Stubs gate 3
5006 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 27.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 929963768

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 770 315	11 239 000
Sum inntekter		7 770 315	11 239 000
Kostnader			
Lønnskostnad		572 304	746 293
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		38 420	184 015
Annen driftskostnad		16 916 797	37 982 927
Sum kostnader		17 527 521	38 913 236
Driftsresultat		-9 757 206	-27 674 236
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		144 470	85 887
Sum finansinntekter		144 470	85 887
Annen finanskostnad		3 830 069	2 249 865
Sum finanskostnader		3 830 069	2 249 865
Netto finans		-3 685 599	-2 163 978
Resultat før skattekostnad		-13 442 805	-29 838 213
Årsresultat		-13 442 805	-29 838 213
Totalresultat		-13 442 805	-29 838 213
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-13 442 805	-29 838 213
Sum overføringer og disponeringer		-13 442 805	-29 838 213



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 403 521	4 441 941
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		4 403 522	4 441 942
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 403 522	4 441 942
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		37 875	10 805
Andre fordringer		254 674	4 570 255
Sum fordringer		292 549	4 581 060
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter		3 757	10 957
Sum investeringer		3 757	10 957
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 788 564	4 643 247
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 788 564	4 643 247
Sum omløpsmidler		2 084 870	9 235 264
SUM EIENDELER		6 488 392	13 677 206



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		133 000	133 000
Annen innskutt egenkapital		-2 000	-2 000
Sum innskutt egenkapital		131 000	131 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		63 199 366	49 756 562
Sum opptjent egenkapital		-63 199 366	-49 756 562
Sum egenkapital		-63 068 366	-49 625 562
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		67 923 728	58 356 903
Øvrig langsiktig gjeld		352 700	355 700
Sum annen langsiktig gjeld		68 276 428	58 712 603
Sum langsiktig gjeld		68 276 428	58 712 603
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		318 722	18 226
Leverandørgjeld		734 226	4 343 833
Skyldige offentlige avgifter		7 127	22 907
Annen kortsiktig gjeld		220 255	205 199
Sum kortsiktig gjeld		1 280 330	4 590 165
Sum gjeld		69 556 758	63 302 768
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 488 392	13 677 206



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 565542

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 963 768
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS BERGEN SPORVEISFUNKSJONÆRERS
BYGGESELSKAP
Forretningsadresse: Stubs gate 3
5006 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 26.06.2025



Organisasjonsnr: 929 963 768
AS BERGEN SPORVEISFUNKSJONÆRERS
BYGGESELSKAP

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 770 315	11 239 000
Sum inntekter		7 770 315	11 239 000
Kostnader			
Lønnskostnad		572 304	746 293
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		38 420	184 015
Annen driftskostnad		16 916 797	37 982 927
Sum kostnader		17 527 521	38 913 236
Driftsresultat		-9 757 206	-27 674 236
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		144 470	85 887
Sum finansinntekter		144 470	85 887
Annen finanskostnad		3 830 069	2 249 865
Sum finanskostnader		3 830 069	2 249 865
Netto finans		-3 685 599	-2 163 978
Resultat før skattekostnad		-13 442 805	-29 838 213
Årsresultat		-13 442 805	-29 838 213
Totalresultat		-13 442 805	-29 838 213
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-13 442 805	-29 838 213
Sum overføringer og disponeringer		-13 442 805	-29 838 213



Organisasjonsnr: 929 963 768
AS BERGEN SPORVEISFUNKSJONÆRERS
BYGGESELSKAP

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 403 521	4 441 941
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	1	1
Sum varige driftsmidler		4 403 522	4 441 942
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 403 522	4 441 942
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		37 875	10 805
Andre fordringer		254 674	4 570 255
Sum fordringer		292 549	4 581 060
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter		3 757	10 957
Sum investeringer		3 757	10 957
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 788 564	4 643 247
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 788 564	4 643 247
Sum omløpsmidler		2 084 870	9 235 264
SUM EIENDELER		6 488 392	13 677 206
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Selskapskapital	133 000	133 000
Annen innskutt egenkapital	-2 000	-2 000
Sum innskutt egenkapital	131 000	131 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	63 199 366	49 756 562
Sum opptjent egenkapital	-63 199 366	-49 756 562
Sum egenkapital	-63 068 366	-49 625 562
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	67 923 728	58 356 903
Øvrig langsiktig gjeld	352 700	355 700
Sum annen langsiktig gjeld	68 276 428	58 712 603
Sum langsiktig gjeld	68 276 428	58 712 603
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	318 722	18 226
Leverandørgjeld	734 226	4 343 833
Skyldige offentlige avgifter	7 127	22 907
Annen kortsiktig gjeld	220 255	205 199
Sum kortsiktig gjeld	1 280 330	4 590 165
Sum gjeld	69 556 758	63 302 768
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 488 392	13 677 206



Organisasjonsnr: 929 963 768
AS BERGEN SPORVEISFUNKSJONÆRERS
BYGGESELSKAP

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



**INNKALLING TIL
ORDINÆR GENERALFORSAMLING**

I

AS BERGEN SPORVEISFUNKSJONÆRERS BYGGESELSKAP

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

Skjema for avgivelse av fullmakter følger vedlagt.

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

Følgende saker foreligger til behandling:

1. ÅPNING AV GENERALFORSAMLINGEN

Generalforsamlingen vil bli åpnet av Selskapets styreleder, Mariann Fossum.

2. REGISTRERING AV AKSJONÆRER OG FULLMAKTER

3. GODKJENNING AV INNKALLING OG DAGSORDEN

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

Styret foreslår at generalforsamlingen treffer følgende beslutning:

«Innkallingen og dagsorden godkjennes.»

4. VALG AV MØTELEDER OG MEDUNDERTEGNER AV PROTOKOLLEN

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

Side 1 av 12



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

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

5. ORIENTERING FRA STYRET

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

Det skal ikke stemmes over orienteringen.

6. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR ÅR 2024

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

Styret innstiller på at generalforsamlingen treffer følgende beslutning:

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

7. HONORAR TIL STYRET

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

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

Styret foreslår at generalforsamlingen treffer følgende beslutning:

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

8. HONORAR TIL REVISOR

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

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



9. GODKJENNELSE AV BUDSJETT FOR ÅR 2025

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

«Selskapets budsjett for år 2025 godkjennes.»

10. VALG AV STYREMEDLEMMER

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

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

Valgkomiteen og styret innstiller på at generalforsamlingen velger følgende:

«Styreleder: Mariann Fossum

Nestleder til styret: Frode Rødbotten

Styremedlem: Torbjørn Pedersen

Styremedlem: Terje Øksnes

Varamedlem: Svennung Knutsen

Varamedlem: Hanne Bakke»

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

11. RETTET EMISJON MOT B-AKSJONÆRER

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

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

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



11.2 Den historiske bakgrunnen for emisjonen

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

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

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

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

11.3 Fordeling av likvidasjonsutbytte ved en eventuell likvidasjon av Selskapet

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

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

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



11.4 Emisjonens fordeler for aksjonærer som eier mindre enn 10 aksjer

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

11.5 Emisjonens fordeler og ulemper for aksjonærer som eier 10 aksjer

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

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

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

11.6 Forholdet til Bergen Sporveisfunksjonær forening

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

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

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

11.7 Tegningskursen på NOK 200,- pr. aksje

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

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



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

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

11.8 Forslag til emisjonsbeslutning

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

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

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

11.9 Vedtektsendring

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



«Selskapets vedtekter § 3 om «Aksjekapital» endres fra

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

til

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

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

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

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

til

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



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

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

Riktig betalingsfrist skal være 26. juni 2026.



12. ENDRING AV FORETAKSNAVN

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

«Selskapets navn er AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap.»

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

«Selskapets vedtekter § 1 om «Navn» endres fra

«Selskapets navn er AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap»

til

«Selskapets navn er Trikkebyen AS.»»

13. FORSLAG FRA ANNE KATHRINE WEXELS WOLD

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

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

14. FORSLAG FRA AURORA ANDREASDATTER FRITZON

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

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

Forslag til vedtak 1

Forvarsel om arbeid på eiendommen

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

Side 8 av 12



Innstilling til vedtak 1

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

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

Forslag til vedtak 2

Bedre kommunikasjon fra styret

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

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

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

Innstilling til vedtak 2

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

Styrets innstilling er å stemme nei til forslaget.

Forslag til vedtak 3

Tiltak for å hindre uvedkommende i bakgården i Stubs Gate.

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

Innstilling til vedtak 3

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

Eller

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

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

Forslag til vedtak 4

Side 9 av 12



Informasjon ved nye leietakere

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

Innstilling til vedtak 4

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

Styrets innstilling er å stemme nei til forslaget.

Forslag til vedtak 5

Ønske om lett tilgjengelig samling av viktige dokumenter

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

Innstilling til vedtak 5

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

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

15. FORSLAG FRA ERIKA MARKI-FRYDENDAL

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

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

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

Side 10 av 12



16. FORSLAG FRA ARNE VANG

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

Styret innstiller på å stemme nei til forslaget.

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

17. HUSORDENSREGLEMENT

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

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

Styret innstiller på følgende vedtak:

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

Bergen, 18. mai 2025

Mariann Fossum
styrets leder



Vedlegg:

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



Vedlegg 1

FULLMAKT UTEN STEMMEINSTRUKS

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

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

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

Sted:

Dato:

Aksjeeiers underskrift

Blokkbokstaver:



Vedlegg 2

Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap AS Årsmelding 2024

Innhold

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

1. Styrets sammensetning og ansatte

Frem til ordinær generalforsamling 25.04.2024 besto styret av:

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

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

Selskapet har en ansatt, vaktmester Bjørn Walle

2. Styremøter og generalforsamling

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

3. Styrets arbeid i 2024.

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

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

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



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

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

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

5. Kommunikasjon i styret og med aksjonærene

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

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

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

6. Omsetning av leiligheter i selskapet

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

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

7. Økonomi

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



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

8. Regnskap 2024

ÅRSREGNSKAPET

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

Resultat

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

Disponible midler

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

Arbeidskapital

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

Bergen 30.04.2025

Mariann Fossum

Frode Rødbotten

Torbjørn Pedersen

Maria Skarvatun



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

RESULTATREGNSKAP

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



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

BALANSE

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



EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

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

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

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

KORTSIKTIG GJELD

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

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

6 488 392 13 677 206

Pantstillelse	22	72 000 000	72 000 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 29.04.2025

Styret i AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap

Mariann Fossum /s/

Maria Skarvatun /s/

Torbjørn Pedersen /s/

Frode Rødbotten /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

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

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

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

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

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

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

Prosjekt rør

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

Prosjekt fasade

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

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



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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

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

**NOTE: 13****BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1922

Gnr.164/bnr.394 M. flere

NOTE: 14**REHABILITERING FASADE**

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

REHABILITERING LEILIGHETER

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

REHABILITERING RØR

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

**NOTE: 16****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 133 000

fordelt på 665 aksjer à kr . 200

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

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

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

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

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Svenska Handelsbanken AB

Flytende rente

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

Opprinnelig 2024

-68 113 762

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

190 034

-67 923 728

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2021

-9 195 000

Nedbetalt tidligere

838 097

Nedbetalt i år

8 356 903

0

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2022

-20 000 000

Økning 2023

-30 000 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

50 000 000

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-67 923 728

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

Depositum lokaler/leiligheter

-352 700

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD

-352 700

**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

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

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	67 923 728
TOTALT	67 923 728

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

Bygninger	3 976 630
Tomt	426 890
TOTALT	4 403 520



Til generalforsamlingen i AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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



Revisorgruppen

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 30. april 2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



Vedlegg 5

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

Mariann Fossum
Frode Rødbotten
Torbjørn Pedersen

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

Varamedlemmer
1 Hanne Bakke.
2 Svennung Knutsen

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

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



Vedlegg 6

Krav fra Stein Arne Herfindal Opedal

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

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



Vedlegg 7

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



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



Vedlegg 8

VEDTEKTER

FOR

AS BERGEN SPORVEISFUNKSJONÆRERS BYGGESELSKAP

Org. nr.: 929 963 768

Dato: 12. mai 2025

§ 1 Navn

Selskapets navn er Trikkebyen AS-Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap.

§ 2 Selskapets formål

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

§ 3 Aksjekapital

Selskapets aksjekapital er NOK [~~134~~ 000,- — 238 200,-] fordelt på [~~670~~ – 1191]65 aksjer à -NOK_-200,-.

§ 4 Aksjeeiere

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

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

§ 5 Overdragelse av aksjeleiligheter

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



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

§ 6 Borett

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

§ 7 Felleskostnader

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

§ 8 Stemmegivning på generalforsamling

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

§ 9 Styret

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

§ 10 Aksjeloven og borettslagsloven

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



Vedlegg 9

VEDTEKTER

FOR

AS BERGEN SPORVEISFUNKSJONÆRERS BYGGESELSKAP

Org. nr.: 929 963 768

Dato: 12. mai 2025

§ 1 Navn

Selskapets navn er Trikkebyen AS.

§ 2 Selskapets formål

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

§ 3 Aksjekapital

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

§ 4 Aksjeeiere

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

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

§ 5 Overdragelse av aksjeleiligheter

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



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

§ 6 Borett

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

§ 7 Felleskostnader

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

§ 8 Stemmegivning på generalforsamling

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

§ 9 Styret

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

§ 10 Aksjeloven og borettslagsloven

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



Vedlegg 10

Krav fra Anne Kathrine Wexels Wold

SAK I: KOMMUNIKASJON

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

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

Ordningen pt er lite åpen og transparent.

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

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

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

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

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

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

Innstilling:

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

SAK II: VAKTMESTER

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

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

Videre bør Generalforsamlingen drøfte hvilke løsninger vi skal velge fremover.

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

Vaktmestertjenesten kan også være aktuell å dele på flere personer.



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

Innstilling:

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

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

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

SAK III: REKLAMASJONER

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

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

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

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

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

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

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

Innstilling:

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

SAK IV. ØKONOMI

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



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

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

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

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

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

Innstilling:

Balanserapport for mva legges på Vibbo hver 2.måned.

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

SAK V: FELLESAREAL

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

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

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

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

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

Innstilling:

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

SAK VI: FELLESEIDE leiligheter

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

Videre bør de øvrige leilighetene følge markedspris.

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

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



Sånn kan vi ikke ha det!

Innstilling:

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

De øvrige leilighetene skal til enhver tid følge markedspris.

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

SAK VII: MAKTFORHOLDET i Trikkebyen

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

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

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

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

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

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

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

Konsul børs for seg og Stubs gate for seg.

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

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

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

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

Innstilling:

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



SAK VIII: Uavhengig valgkomité

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

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

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

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

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

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

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

Innstilling:

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

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



Vedlegg 11

Krav fra Aurora Andreasdatter Fritzon

Forslag til vedtak 1

Forvarsel om arbeid på eiendommen

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

Innstilling til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

Bedre kommunikasjon fra styret

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

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

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

Innstilling til vedtak 2

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

Forslag til vedtak 3

Tiltak for å hindre uvedkommende i bakgården i Stubs Gate.

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

Innstilling til vedtak 3

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

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

Forslag til vedtak 4

Informasjon ved nye leietakere

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

Innstilling til vedtak 4

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

Forslag til vedtak 5

Ønske om lett tilgjengelig samling av viktige dokumenter



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

Innstilling til vedtak 5

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



Vedlegg 12

Krav fra Erika Marki-Frydendal

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



Vedlegg 13

Krav fra Arne Vang

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



Vedlegg 14

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

Sist oppdatert 12. mai 2025

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

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



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