



aktiv.

Solheimslie 38B, 5056 BERGEN

Flott 3-roms leilighet etablert i 2020. Egen uteplass & felles takterrasse. Gangavstand til sentrum. V.vann/varme inkl.



Eiendomsmegler | Partner

Emil Hauger

Mobil 938 15 136

E-post emil.hauger@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 980 750,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 3 472 140,-
Felleskostn.: Kr 9 856,-
Selger: Paula Marie Olsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 49/54 kvm
Tomtstr.: 1900 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 158, bnr. 765
Andelsnr.: 346
Oppdragsnr.: 1505260007

Velkommen!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Emil Hauger har gleden av å presentere Solheimslien 38 B! Dette er en flott 3-roms leilighet med sentral beliggenhet.

Kort fortalt:

Egen uteplass og egen inngangsdør
Felles takterasse
Balansert ventilasjonsanlegg
Mye inkl. i felleskostnad som varmtvann/sentralvarme, TV/internett, kommunale avgifter
Ingen dok.avgift eller forkjøpsrett
Fastrente (1,78%) på fellesgjeld til 2041
Innvendig bod + ekstern bod
Veldrevet borettslag

Området:

Busstopp like utenfor døren
Kort vei til Damsgårdssundet med flere dagligvarebutikker, restauranter og treningssenter
Fine turmuligheter i umiddelbar nærhet med bl.a. Løvstien og Løvestakken
Gangavstand til sentrumskjerne



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	24
Egenerklæring	37
Energiattest	42
Nabolagsprofil	47
Budskjema	164

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 49 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 54 kvm

TBA: 6.4 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm Ekstern bod

1. etasje

BRA-i: 49 kvm Gang(2,2m²), bad/vaskerom(4,4m²), soverom(8,9m²), soverom(7,8m²), stue og kjøkken(20,4m²), bod(2,8m²).

TBA fordelt på etasje

1. etasje

6.4 kvm Terrasseplatting

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres ifølge vedtektene av denne andelen.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1900 kvm

Tomtebeskrivelse

Festet tomt. Tomten er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med plener, lekeplass og noe beplantning.

Laget har festet tomt. Festeavgiften ble sist økt i 2018 fra Bergens Skog- og Træplantingsselskap, og i 2008 fra Bergen Kommune.

Beliggenhet

Solheimslie 38 B ligger i et etablert og attraktivt boligområde, med flotte utsiktsforhold mot Damsgårdssundet, Bergen sentrum og byfjellene, og kort vei til de fleste hverdagsfasiliteter. Her får du en god kombinasjon av nærhet til yrende byliv og natur.

Dagligvarebutikker som Kiwi, Coop Extra, Rema 1000 og Matkroken ligger kun noen få minutter unna, samtidig som Danmarks plass og Damsgårdssundet byr på et variert utvalg av restauranter, kafeer og servicetilbud. Damsgårdssundet er et av byens mest spennende utviklingsområder. Her kan du nyte kaipromenade, populære spisesteder som Sumo og Pizzabakeren, treningssentre og bystranden på Møhlenpris. Gang- og sykkelbroen Småpudden binder sammen Damsgård, Møhlenpris og sentrum, med kort vei til kulturtilbud som Cornerteateret og Bergen Kaffebrønneri.

Det er gang- og sykkelavstand til flere studieinstitusjoner som Handelshøyskolen BI, Høgskulen på Vestlandet (HVL), Kunsthøgskolen, UiB, samt flere barne- og videregående skoler, og barnehager. Leiligheten er også i nærhet til store arbeidsplasser, som DNB i Solheimsviken, Haukeland sjukehus, Haraldsplass og Odontologen for å nevne noen.

Busstopp finner du like ved leiligheten, mens bybanen fra Danmarks plass vil ta deg til sentrum og øvrige bydeler i Bergen.

For den tur- og friluftinteresserte ligger Løvestakken og Løvestien rett utenfor døren, med flotte stier og enestående utsikt fra toppen. I tillegg er både Damsgårdsfjellet, Ulriken, og de øvrige byfjellene lett tilgjengelige.

Det er kort vei til Nygårdsparken, som er ypperlig for gåturer, lek, soling og andre aktiviteter. På fine sommerdager er det flere badeplasser i nærheten, som Marineholmen som er et populært samlingssted med sandstrand, eller ved Moxy-hotell i Solheimsviken hvor du kan hoppe fra trebryggene, med utsikt over Puddefjorden.

Foretrekker du innendørstrening, finner du flere treningssentre på Danmarks plass og i Damsgårdssundet som blant annet EVO i Damsgårdssundet, Stamina HOT på Danmarks plass og CrossFit Bergen i sentrum.

Her bor du sentralt, men likevel skjermet, med alt du trenger i umiddelbar nærhet. Med gode transportmuligheter og et barnevennlig miljø er dette en ideell beliggenhet for ulike livsstiler.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong.

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i tre- og betongkonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med takbelegg eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget på befaringsdagen.

Innhold

Leiligheten ble etablert i 2020 fra tidligere fellesareal og har egen inngang fra utearealet. Ved inngangspartiet disponerer leiligheten en østvendt terrasse på ca. 6,4 m². Borettslaget har også en felles takterrasse som beboerne kan benytte. Her er det gode solforhold og fantastisk utsikt mot innseilingen til Bergen, Fløyen og Ulriken.

Leiligheten holder god standard fra 2020 og har blant annet vannbåren gulvvarme i gang, bad og stue/kjøkken.

I gangen er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. For ytterligere oppbevaring disponerer leiligheten en praktisk innvendig bod på ca. 3,2 m², samt en ekstern bod i byggets underetasje på ca. 5,1 m². Her er det rikelig med lagringsplass.

Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning som gir god utnyttelse av arealet. Stuen har god plass til både sitte- og spisegruppe.

Kjøkkenet har godt med både skap- og benkeplass. Innredningen har slette fronter og laminat benkeplate. Av integrerte hvitevarer finnes induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap.

Leiligheten har to soverom på henholdsvis 8,9 m² og 7,8 m². Soverommene er romslige og kan enkelt møbleres med dobbeltseng og tilhørende møbler som nattbord og kommode.

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servanten med slette fronter, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Ingen forhold er gitt TG2 eller TG3 i rapporten.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

TV/internett er inkl. i felleskostnadene. Oppgradering av kanalpakker og linjehastighet besørges av den enkelte.

Parkering

Det medfølger ikke parkeringsplass.

Borettslaget har 70 garasjeplasser – disse tildeles etter venteliste/søknad.

Utover dette er det mulighet for parkering i offentlig gate gjennom boligsoneordningen til Bergen Kommune. Det er også 22 plasser tilgjengelig for el-bil lading.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA , polisenummer 89310964

Radonmåling

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

Diverse

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

- Help forsikring

- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i gangen, badet og stuen, balansert ventilasjonsanlegg. Teknisk tilstand er ikke kontrollert.

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 490 000

Omkostninger kjøper

2 490 000 (Prisantydning)

980 750 (Andel av fellesgjeld)

3 470 750 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for

boligeiere)

3 472 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 481 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 483 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 729 382 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 917 527 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold ect.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Varmtvann/sentralvarme, TV/internett, kommunale avgifter og eiendomsskatt, renter/avdrag nedbetaling fellesgjeld, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, renhold av fellesareal, forretningsførsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 9 856

Andel Fellesgjeld

Kr 980 750

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

05.03.2026

Kommentar fellesgjeld

Total fellesgjeld for Solheimslien Borettslag pr. 05.03.2026: 327 886 179,00

Andel fellesformue

Kr 10 609

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Solheimslien Borettslag

Organisasjonsnummer

948115700

Andelsnummer

346

Om borettslaget

Leiligheten er tilknyttet Solheimslie borettslag som består av 359 leiligheter fordelt på 5 lavblokker og 3 høyblokker.

Nettside til borettslaget: <https://www.solheimslie.no/>

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 95217448876

Lånebeskrivelse: Handelsbanken

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,39%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 44 121,18

Total saldo lån: 14 750 672,00

Innfrielsesdato: 30.12.2036

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13565341-20

Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 1,78%

Rentetype: Fastrente

Andel av saldo: 10 793,91

Total saldo lån: 3 608 637,00

Innfrielsesdato: 01.01.2050

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13565615-10

Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 1,78%

Rentetype: Fastrente

Andel av saldo: 140 267,28

Total saldo lån: 46 894 419,00

Innfrielsesdato: 01.01.2050

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13565341-10

Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 1,78%

Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 162 805,34
Total saldo lån: 54 429 387,00
Innfrielsesdato: 01.01.2050

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565340-30
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,78%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 62 010,50
Total saldo lån: 20 731 472,00
Innfrielsesdato: 01.06.2050

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565616-10
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,78%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 61 960,36
Total saldo lån: 20 714 702,00
Innfrielsesdato: 01.11.2050

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565615-20
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,78%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 22 365,97
Total saldo lån: 7 477 432,00
Innfrielsesdato: 01.01.2050

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565615 40
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,78%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 14 612,67
Total saldo lån: 4 885 331,00
Innfrielsesdato: 30.06.2050

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565616-30
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,78%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 165 763,83
Total saldo lån: 55 418 479,00
Innfrielsesdato: 01.05.2051

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565616-40
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,78%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 13 801,93
Total saldo lån: 4 614 288,00
Innfrielsesdato: 31.05.2051

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565340-20
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,78%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 20 858,89
Total saldo lån: 6 973 582,00
Innfrielsesdato: 01.12.2049

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565340-40
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,78%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 12 399,03
Total saldo lån: 4 145 264,00
Innfrielsesdato: 01.01.2050

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565616-20
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering

Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,78%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 14 827,39
Total saldo lån: 4 957 121,00
Innfrielsesdato: 01.11.2050

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565341-30
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,78%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 60 113,47
Total saldo lån: 20 097 247,00
Innfrielsesdato: 01.01.2050

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565340-10
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,78%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 79 832,78
Total saldo lån: 26 689 846,00
Innfrielsesdato: 01.12.2049

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565615-30
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,78%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 79 830,08
Total saldo lån: 26 688 940,00
Innfrielsesdato: 01.01.2050

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565341-40
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,78%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 14 385,44

Total saldo lån: 4 809 360,00

Innfrielsesdato: 01.01.2050

Alle lånene i Husbanken har fast rente frem til 01.03.2041.

Fellesgjeld pr. 05.03.2026: 980 750,03

Total fellesgjeld for Solheimslie Borettslag pr. 05.03.2026: 327 886 179,00

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Klare Finans AS.

Forkjøpsrett

Ifølge borettslagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett på lagets andeler.

Regnskap/budsjett

Ifølge regnskap pr 31.12.24 hadde borettslaget følgende tall:

- Overskudd: 4 500 351 Kr.

- Disponible midler: 8 058 623 Kr.

Årsregnskap for 2025 er pt. ikke klart. Det er planlagt generalforsamling i borettslaget 28.05.2026.

Solheimslie borettslag har behov for å gå gjennom et rørprosjekt/utskiftning av vannledningssystemet. Kostnadene og oppstart av prosjektet er per dags dato uvisst, men det er en forventning av felleskostnadene og fellesgjelden vil øke i forbindelse med dette.

Hentet fra årsmøte 2025:

Vi planlegger nå å starte det innledende planleggingsarbeidet i andre halvdel av 2025. Dette innebærer en kartlegging av eksisterende rørinfrastruktur, vurdering av behov og mulige løsninger, samt en plan for gjennomføring. Vi vil også vurdere hvordan arbeidet kan fases inn for å minimere påvirkningen på daglig drift. Styret opplyser at oppstart av prosjektet er estimert til 2026/2027. Arbeidet vil påvirke samtlige andeler i borettslaget.

Se vedlagt innkalling til årsmøte (2024 og 2025) for ytterligere informasjon om prosjektet.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og

felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er kun tillatt etter godkjennelse fra styret. Dersom husdyrholdet er til utilbørlig ulempe for andre beboere kan styret trekke godkjenningen tilbake. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets eiendom.

Forretningsfører

Forretningsfører

BOB BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 158, bruksnummer 765 i Bergen kommune. Andelsnr. 346 i Solheimslie
Borettslag med orgnr. 948115700

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets grunnboksblad er det tinglyst borettslagets fellesgjeld og heftelser/ servitutter.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen, datert 08.06.1967.

Tiltaket gjelder 4 etasjers bolighus i betong.

I tillegg finnes det ferdigattest for bruksendring datert 07.10.2020. Denne gjelder ombygging av underetasjen fra tilleggsdel til hoveddel, samt etablering av tre nye boenheter. Arbeidene inkluderte også fasadeendring og tilbygg for å etablere rømningstrapper, utvidelse av balkonger på østre fasade, nye vinduer på alle fasader, etterisolering og ny fasadekledning i nye farger. Videre ble deler av taket etterisolert og omgjort til takterrasser, og det ble oppført utvendige murer i forbindelse med oppgradering av utearealene.

Øvrige tiltak med ferdigattest omfatter:

Nybygg mur, datert 14.10.1999.

Fasadeendring, datert 06.01.1995

Installasjon av 1.stk varmeanlegg, datert 16.11.1957.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.06.1967.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bebyggelse iht. reguleringsplan på grunnen.

PlanID: 10980100

Plannavn: ÅRSTAD. LØVSTAKKENS NORDSKRÅNING,ENDRET REGULERINGSPLAN

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådte: 09.05.1963

Dekningsgrad: 98,5 %

I kommuneplanen er eiendommen avsatt til ytre fortettingssone og grønnstruktur.

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Arealformål: Bebyggelse og anlegg, grønnstruktur

Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner i kommuneplanen:

Friluftsliv - byfjellsgrense - vest: < 0,1 % (2,0 m²)

Faresone - luftkvalitet - gul sone: 100,0 %

Faresone - Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred: 100%

Gul støy - Veistøy: 22,3 %

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Status: Planlegging igangsatt

PlanID: 10190000

Plannavn: ÅRSTAD. NORDRE SKOGVEIEN 20 X

Status: Endelig vedtatt arealplan. Eldre reguleringsplan.

PlanID: 10980300

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 158 BNR 772, SOLHEIMSLIEN 56X

Status: Endelig vedtatt arealplan. Eldre reguleringsplan.

PlanID: 71330000

Plannavn: ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 782, DAMSGÅRD - SMÅPUDDEN, SYKKELTILTAK

Status: Planforslag

Hensikten med planarbeidet er å bedre tilretteleggingen for sykkel og gange på Damsgård, ved å skape bedre koblinger mellom boligområdet på Damsgård og eksisterende sykkeltilbud ved Småpudden. Tiltaket skal også bedre gangnettet og skape bedre gangforbindelser.

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/forslagsstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Konferer megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er

innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt vederlag kr 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 9 000 Kommunale opplysninger
- 18 000 Markedspakke
- 8 000 Oppgjørshonorar
- 14 900 Tilretteleggingsgebyr
- 3 500 Visninger/overtakelse per stk.
- 6 570 Eierskiftegebyr
- 4 050 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Det er gitt salgsgaranti på oppdraget. Intet salg - ingen regning.

Ansvarlig megler

Emil Hauger

Eiendomsmegler | Partner

emil.hauger@aktiv.no

Tlf: 938 15 136

Ansvarlig megler bistås av

Emil Hauger

Eiendomsmegler | Partner

emil.hauger@aktiv.no

Tlf: 938 15 136

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795

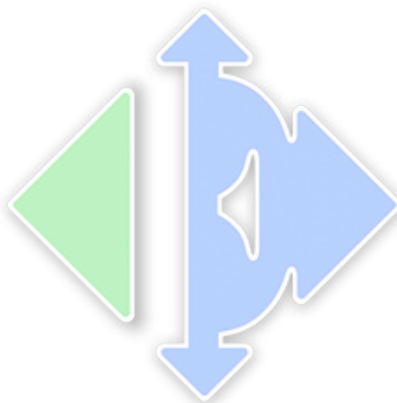
Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

16.03.2026

Vedlegg

Leilighet
Solheimslien 38 B
5056 Bergen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 01/02/2026

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel). Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:158, Bnr: 765
Hjemmelshaver:	Paula Marie Olsen
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	346
Byggeår:	1966, renovert år 2020
Tomt:	7 689 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Paula Marie Olsen
Befaringsdato:	30.01.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomten er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med plener, lekeplass og noe beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i tre- og betongkonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater. Vinduer med isolerglass i malte trekarmar. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med takbelegg eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget på befaringdagen.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Avvik som er funnet på befaringdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:

Informasjon om borettslaget:

Styretsleder: Thomas Bergseth Molnes

Kontaktperson: Thomas Bergseth Molnes

Beliggenhet:

Boligen har en sentrumsnær beliggenhet på Solheimslie. Fra boligen er det gåavstand til alle servicetilbud på Danmarks plass. Her er det dagligvarebutikker, treningssenter, post i butikk, bank, apotek, legesenter, blomsterbutikk, døgnåpen bensinstasjon med storkiosk. Videre er det gang/sykkelavstand til sentrum og store arbeidsplasser som Haukeland sykehus og Haraldsplass. Store arbeidsplasser på Mindemyren er også innenfor gang/sykkelavstand. Fra boligen er det gang/sykkelavstand til studiesteder som UiB, HiB, BI og Juridisk fakultet. Det er busstopp like i nærheten av boligen.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 948 115 700

Navn/foretaksnavn: SOLHEIMSLIE BORETTSLAG

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 12.03.1995

Stiftelsesdato: 04.09.1963

Takstobjektet:

3-Roms andelsleilighet.

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i kjelleren på 5,1m².

Ved inngangspartiet er det terrasseplating på 6,4m².

Oppvarming: Vannbåren gulvvarme i gangen, badet og stuen, balansert ventilasjonsanlegg. Teknisk tilstand på varmekabler er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Gangen og badet har flislagte gulv, resterende rom har parkettgulv.

Vegger: Badet har baderomsplater, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyste ikke om vesentlige endringer utført de siste årene.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. Etasje	49	0	0	6
Kjellerbod	0	5	0	0
SUM BYGNING	49	5	0	6
SUM BRA	54			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Gang(2,2m²), bad/vaskerom(4,4m²), soverom(8,9m²), soverom(7,8m²), stue og kjøkken(20,4m²), bod(2,8m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(5,1m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

01/02/2026



Mats Hansen

1. Våtrom**1.1 Våtrom****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er benyttet baderomsplater på veggene og malte flater i himlingen.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist ujevnheter/ufagmessig påføring av fuge i overgangen mellom baderomsplatene og sokkellist/bunntlist, forholdet må holdes under oppsyn.

Merknader:**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknader:**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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 eierskifterapport.

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble gjennomført hulltaking fra soverommet. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin.

Merknader:**2. Kjøkken****TG 1** 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet laminatplate, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert mikrobølgeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl- og frys

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Hulltaking i rom under terreng:

Det ble gjennomført hulltaking fra soverommet mot vegg under terreng. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Det gjøres oppmerksom på at rom som er innredet og ligger helt eller delvis under terreng betraktes som risikokonstruksjon, og kan som følge av dette ha kortere levetid enn tilsvarende konstruksjoner over terreng.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra 2019 (montert i 2020).

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Dørene er fra 2020.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Ved inngangspartiet er det terrasseplating på 6,4m².

Terrassen er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må utføres. Utvendige konstruksjoner er en risikoutsatt bygningsdel med tanke klimatiske forhold og ytre påkjenninger, særlig utsatt er trevirke.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:

Låsen til fordelerskapet er treg, justering må påregnes.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er felles for borettslaget. Varmtvannsberederen/fellesanlegget er ikke kontrollert.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Normalt vedlikehold/service og rens av ventilasjonsanlegget må utføres ved behov.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellessområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:**Takstmannens vurdering ved TG3:**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505260007	

Selger 1 navn
Paula Marie Olsen

Gateadresse	
Solheimslien 38B	

Poststed	Postnr
BERGEN	5056

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

5

Antall måneder

8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

If

Polise/avtalnr.

1813042

Document reference: 1505260007

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var feil med ny fasade etter rehabilitering. Det ble lagt ny fasade igjen pga dette.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rehabilitering av fasaden i borettslaget.

Arbeid utført av

Vet ikke

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapporten fra 30.01.2026.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Borettslaget skal gjennomgå et rørprosjekt. Kostnader for prosjektet er pt. ikke avklart.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1505260007

Tilleggskommentar

Det har vært observert sølvkre på badet i perioder. Kun ett til to av gangen, og det har gått lenge mellom hver gang. Ikke til sjenanse.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1505260007

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Paula Marie Olsen	541cea1e938194620ef069 cc963dffac554c5810	12.03.2026 19:51:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1505260007

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Adresse

Solheimslien 38B, 5056 BERGEN

Dato for energimerking

12.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-269819

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

139219457

Gårdsnummer

158

Bruksnummer

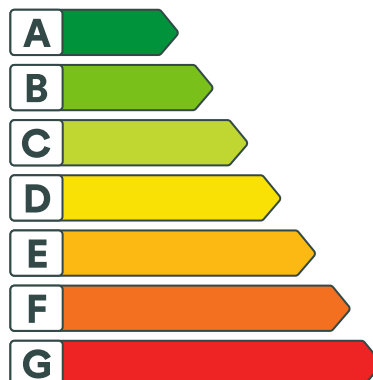
765

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

U0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2020

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

54,0 m²

Oppvarmet bruksareal

27,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

97,05 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

95,33 kWh/m²

Totalt levert pr. år

3 113 kWh



Solheimslien 38B, 5056 BERGEN



Detaljering

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



Solheimslien 38B, 5056 BERGEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Solheimslien 38B - Nabolaget Strandlien/Solheimslien nord - vurdert av 91 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Solheimslien nord Linje 10	1 min 0.1 km
Danmarks plass Linje 1	16 min 1.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	7 min 4.1 km
Bergen Flesland	18 min

Skoler

Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 394 elever, 21 klasser	14 min 1.1 km
Møhlenpris skole (1-7 kl.) 296 elever, 20 klasser	15 min 1.2 km
Damsgård skole (1-7 kl.) 403 elever, 27 klasser	16 min 1.3 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 75 elever, 7 klasser	21 min 1.6 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	17 min 1.4 km
St. Paul gymnas 270 elever	18 min 1.5 km

Ladepunkt for el-bil

Damsgårdsveien 90 Nord	9 min
Circle K Viken	13 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100



Kvalitet på skolene

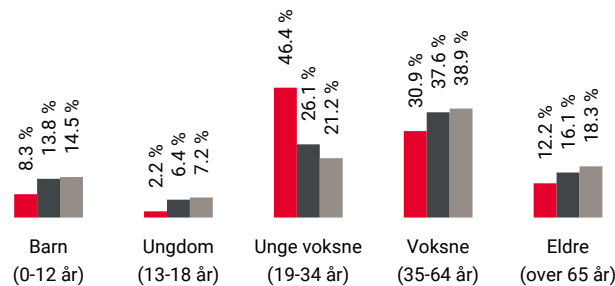
Bra 63/100



Naboskapet

Høflige 57/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Strandlien/Solheimslien n...	948	635
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solheimslien barnehage (0-5 år) 72 barn	6 min 0.5 km
Gyldenpris barnehage (0-5 år) 97 barn	6 min 0.5 km
Damsgårdssundet barnehage (1-3 år) 7 barn	7 min 0.5 km

Dagligvare

Kiwi Damsgårdssundet	7 min
Bunnpris Damsgård Post i butikk	8 min 0.6 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



3. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 86/100



Støynivået

Lite støynivå 83/100

Sport

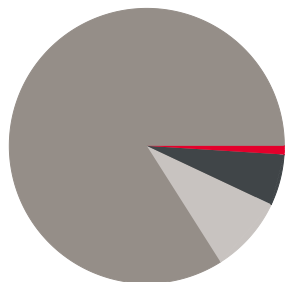
⚽ Munsterbekken ballplass 7 min 🚶
Ballspill 0.6 km

⚽ Gyldenpris kunstgress 7 min 🚶
Fotball 0.6 km

🏊 Feel24 Lien 4 min 🚶

🏊 EVO Damsgårdssundet 8 min 🚶

Boligmasse



1% enebolig
6% rekkehus
84% blokk
9% annet

«Det et rolig område nær byens sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Laksevåg Senter

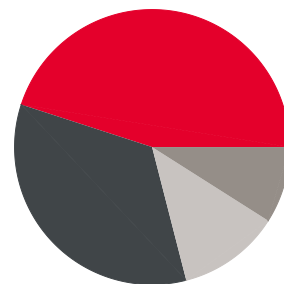
7 min 🚗



Vitusapotek Bien Bergen

14 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



45% i barnehagealder
34% 6-12 år
9% 13-15 år
12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



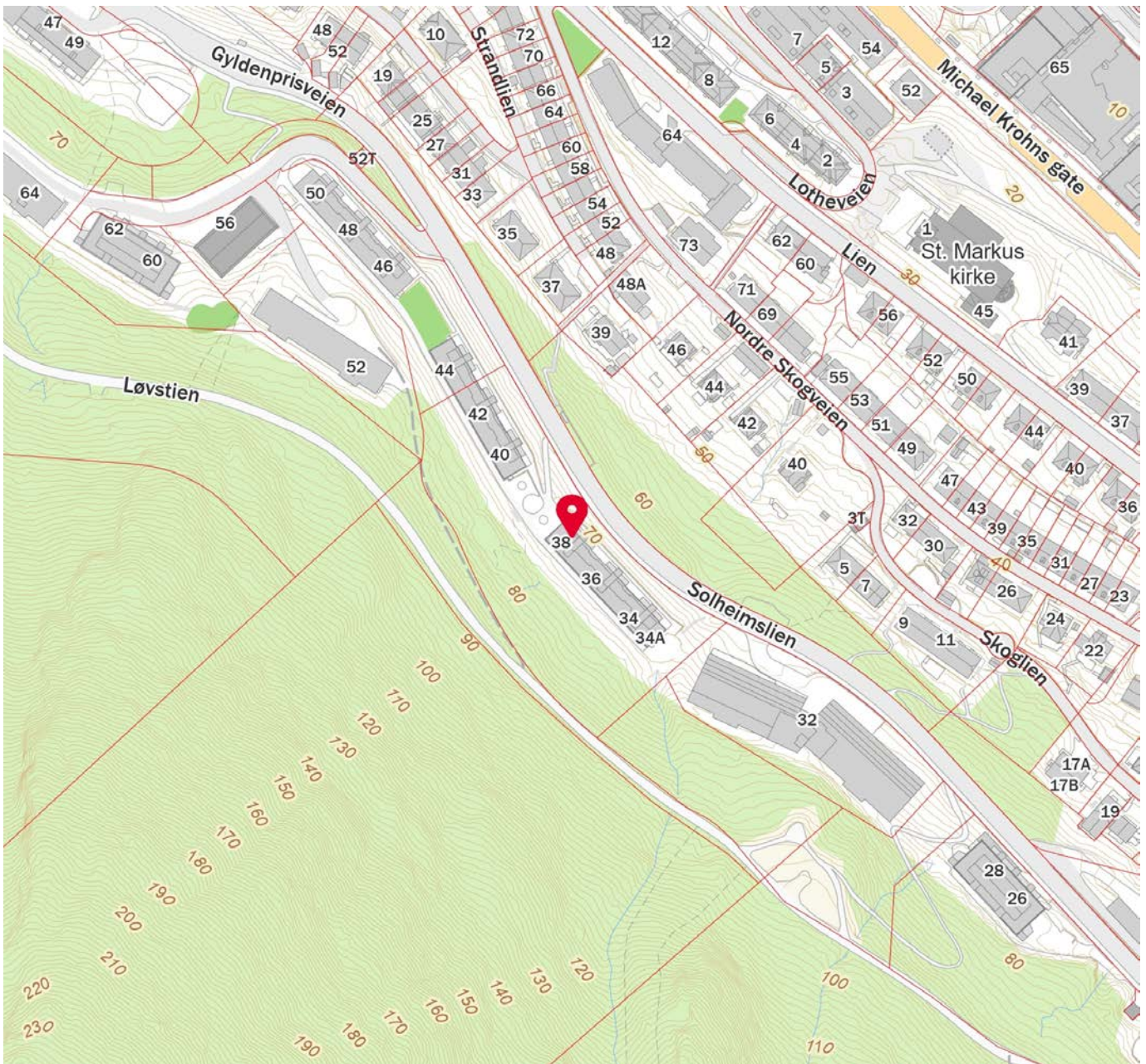
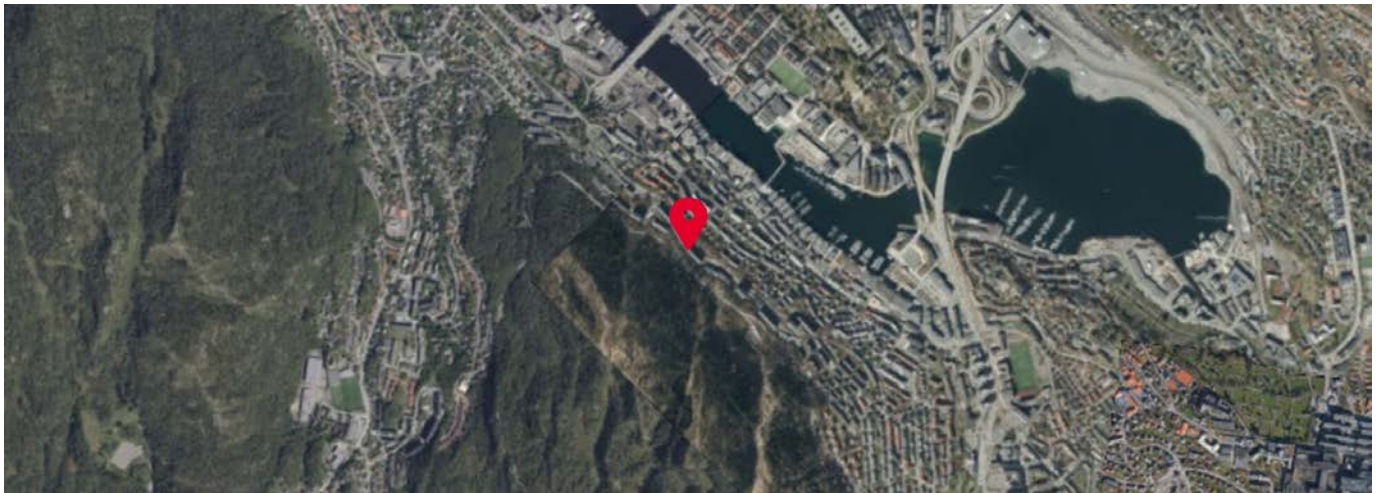
0%

60%

Strandlien/Solheimslie nord
Bergen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	14%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innkalling til ordinær generalforsamling for Solheimslie Borettslag 2024

Tidspunkt: Torsdag 25. April kl 18:00

Sted: Solheim Kirke, kjellerinngang på baksiden
Hordagaten 28, 5055 Bergen

Vedlagt følger dagsorden.

Håper å se deg der, vel møtt!

Dagsorden:

1. Konstituering
 - Godkjenning av innkalling og dagsorden
 - Valg av møteleder
 - Valg av protokollfører
 - Valg av protokollunderskriver
 - Valg av tellekorps
 - Antall andeler representert
2. Rapport fra styret
3. Behandling av årsregnskap for 2023
4. Honorar til styret, valgkomite og oppgangsansvarlig
5. Valg av styret
6. Andre innkomne saker

Styret i Solheimslie Borettslag

**Innmeldings seddel for andelseiere under generalforsamlingen.
TA MED DEG DENNE PÅ GENERALFORSAMLINGEN.**

Har du fått innkalling på epost: Skriv ut denne siden på papir, full ut, signer og ta med på GF

Fullmakter uten signatur fra fullmaktsgiver godkjennes ikke

Navn.....

Signatur.....

Klipp av – leveres ved inngangen

Generalforsamling, i Solheimslien borettslag, 20.04.2023

Navn: _____ Leilighet nr.: _____

Andelseier
(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som andelseier.

☐ Jeg er andelseier, men har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager

2. Rapport fra styret i Solheimslien borettslag for 2023

Lagets virksomhet

Solheimslien borettslag ble stiftet 24. april 1966 og har i henhold til vedtektene punkt 1-1 som hovedformål å «gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.»

Borettslaget bestod pr 31.12.2023 av i alt 359 leiligheter. Av disse er 39 leiligheter etablert i forbindelse med rehabiliteringen som ble gjennomført i borettslaget i perioden 2017-2021. Pr. 31.12.2023 var sluttoppgjøret i borettslaget ikke ferdig.

Leilighetene i borettslaget er fordelt på fem lavblokker og tre høyblokker. Blokkene ble sist rehabilitert i 1992, mens utomhusanlegget ble rehabilitert i 1998/1999. I tillegg gjennomførte borettslaget en oppgradering av rør i perioden 2014-2016. Rørfornyingen innebar at hovedstammene ble fornyet.

Laget forvalter i dag: Gnr. 158 bnr. 733,734, 735, 760, 765, 768 og 773 med påstående bygninger. Grunnen er festet av Bergen kommune og Bergen Skog og Træplantingsselskap. Bergen Bolig og Byfornyning disponerer/eier to ett-romsleiligheter i borettslaget, leilighetsnummer 266 og 272.

Styret og styrets arbeid

Styrets sammensetning:

Styreleder, Thomas Molnes
Nestleder, Frode Hauge
Styremedlem, Julie Hansen
Styremedlem, Tatiana Lægroid
Styremedlem, Petter Vedeler
Varamedlem, Olav Gunnar Halvorsen
Varamedlem, Kjell Einar Thorkildsen

Andre utvalg:

Valgkomité:

Frode Røberg

Møtevirksomhet

I 2023 er det avholdt konstituerende styremøte, 12 formelle styremøter, hvorav i alt 82 nye protokollerte saker har blitt påbegynt, 63 er ferdig behandlet, og 19 saker overføres videre til 2024. Antallet saker er en økning fra 2022.

I tillegg har styret jobbet videre med 16 saker fra 2021 og 2022.

I tillegg til styremøtene har det blitt avholdt en rekke uformelle møter mellom styremedlemmene/styreleder/drift, møter med advokater, og byggherreombud WSP i forbindelse med sluttoppgjør og reklamasjoner etter rehabiliteringen, samt hyppig e-post og telefonkorrespondanse mellom styremedlemmene og andre samarbeidende parter. Det er også gjennomført ansettelsesprosess med intervjuer i forbindelse med ansettelse av ny driftsmedarbeider i borettslaget. Styreleder og nestleder har i tillegg deltatt i to forliksrådssaker.

Styret har kalt inn varamedlemmer til styremøter ved behov.

Styret ønsker å rette en stor takk til våre dyktige ansatte i driftsavdelingen. Vi vet at de har hatt nok et år med høyt arbeidspress, og vi setter stor pris på den daglige innsatsen de gjør.

Lagets drift og økonomi

Styret viser til forretningsførsel, regnskap, budsjett og revisjonens analyse og kommentarer.

Bergen og Omegn Boligbyggelag (BOB) er forretningsfører for Solheimslie borettslag, og KPMG revisor.

Forsikring

Solheimslie Borettslag er i dag forsikret gjennom Gjensidige. Prisen for fullverdiforsikring ved bygningskasko av borettslagets eiendommer kostet i 2023 kroner 962 721,-. Dette inkluderer også bil og traktor i tillegg til alle 8 blokkene. Eventuell utbetaling av kundeutbytte er noe som vedtas av Gjensidiges Generalforsamling i april/mai 2024. I 2023 fikk borettslaget tilbake kroner 76.181, - i kundeutbytte.

I 2023 ble det meldt inn totalt 9 saker til forsikringsselskapet. Dette er en reduksjon ned fra 12 året før. Borettslaget har fremdeles to aktive saker tidligere år, henholdsvis 2021 og 2022.

De nye sakene fra 2023 fordeler seg slik:

- En sak om håndverkerfeil
- En sak om lekkasje fra rør borettslaget er ansvarlig for
- Fire saker om tette avløp som beboer er ansvarlig for
- Tre saker med rettshjelp

Det som er mest gledelig er en stor reduksjon i antall saker av vannlekkasjer på rør som borettslaget er ansvarlig for. Her hadde man i 2021-22 et høyt antall saker, mens vi i 2023 kun hadde en slik sak. Det kan tyde på at borettslaget har fått kontroll på de mest akutte behovene. Når det er sagt, er det fremdeles slik at borettslaget har gamle rør som trenger fornying. Se eget avsnitt om rør lengre nede.

Flest forsikringssaker i 2023 omhandlet skader etter beboere har hatt tette avløpsrør. Da tette rør medfører økt trykk, har vi sett at dette har medført lekkasjer og skader som har gått ut over egen og andres leiligheter. I alle disse tilfellene er det konkludert med at lekkasjene har skjedd på grunn av elde på rør som andelseier er selv ansvarlig for. Skadens egenandel på 10.000,- kroner har derfor andelseieren selv måttet betale slik vedtektene tilsier.

Vi anbefaler alle andelseiere om å ha et bevisst forhold til rør som man selv er ansvarlig for. Vi anbefaler forebyggende tiltak for å unngå tette rør, da dette ofte kan føre til lekkasjer. Skulle du oppleve at dine rør blir tette, er det avgjørende å rask iverksette tiltak for å løse opp disse. Det anbefales også å forsøke å løse opp eventuelle tettheter uten å påføre rørene stort trykk, da dette i seg selv kan føre til lekkasje. Viser videre til informasjon om rørfornyingsprosjekt.

Foreløpig er det utbetalt egenandel fra borettslaget i tre av sakene på kroner 10.000, - pr. sak, totalt 30.000, - kroner. Disse sakene gjelder sak om håndverkerfeil, en lekkasje i borettslagets rør og en rettshjelpsak. En sak fra 2023 er fremdeles uavklart når det gjelder egenandel.

Boligomsetning

I 2023 har det blitt solgt 38 andelsleiligheter. Av disse var 5 nyetablerte leiligheter.

Under vises salg av andeler i 2023. Oversikten er delt inn i opprinnelige og nyetablerte leiligheter, da disse leilighetene verken har lik størrelse, fellesgjeld, eller felleskostnad selv om de har likt antall rom.

Familieoverdragelse og endring i medeiere holdes utenfor prisinformasjon.

Opprinnelige leiligheter

1- roms leiligheter, antall solgte: 6

Høyeste pris: 2.025.000,-

Laveste pris: 1.420.000,-

Gjennomsnittspris: 1.669.167,-

2- roms leiligheter, antall solgte: 6

Høyeste pris: 2.690.000,-

Laveste pris: 1.750.000,-

Gjennomsnittspris: 2.106.667,-

3- roms leiligheter, antall solgte: 9

Høyeste pris: 2.600.000,-

Laveste pris: 1.830.000,-

Gjennomsnittspris: 2.158.889,-

4- roms leiligheter, antall solgte: 12

Høyeste pris: 2.350.000,-

Laveste pris: 1.820.000,-

Gjennomsnittspris: 2.134.583,-

Nyetablerte leiligheter

2- roms leiligheter, antall solgte: 4

Høyeste pris: 2.250.000,-

Laveste pris: 1.735.000,-

Gjennomsnittspris: 1.896.250,-

3- roms leiligheter, antall solgte: 1

Pris: 1.900.000,-

HMS

Solheimslien borettslag er forpliktet til å utføre arbeid relatert til helse, miljø og sikkerhet i henhold til forskrift nr. 1127 om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) fra 6. desember 1996. Blant annet har borettslaget har årlige ekstern-kontroller av elektrisk anlegg både fra BKK og elektrofirma, i tillegg til testing av brannvarslere og sprinkleranlegg. Styret har også oppdatert branninstruks, plansje for brannsystem, samt fastsatt møteplasser ved brann.

Garasje

Det er kjent at tilstanden til våre garasjer har vært bedre, og styret ser at man i fremtiden vil måtte vurdere å gjøre oppgraderinger. Likevel anser styret garasjene som godt funksjonelle i dag, og eventuelle mangler utbedres fortløpende. Det er pr. i dag ingen planer om å gjøre større oppgraderinger, da fasader og rørprosjekt er ansett som mer tidskritiske (se mer i egne avsnitt). Det er uansett gledelig å se at mange beboere ønsker å benytte seg av garasjeleie, og vi har sett en økning i etterspørsel etter overgangen til nyåret. Dersom du ønsker å stille deg kø for garasjeplass, kan du sende en epost til hms.solheimslien@outlook.com

Som tidligere år er det dessverre utfordringer knyttet til privat elbil-lading og sikkerhet. Det elektriske anlegget i hver enkelt garasje ikke er egnet for lading for elbiler. Det har kommet til vår oppmerksomhet at enkelte beboere fortsatt foretar lading av elbiler i garasjen. Vi har sendt ut advarsler til berørte beboere, basert på observasjoner gjort under inspeksjoner eller gjennom andre henvendelser. I tillegg til at dette er en brannrisiko, er det også ansett som misbruk av borettslagets felles midler da strømmen betales av fellesskapet. Styret vedtok i fjor en ny paragraf i leiekontraktene for garasjene, som tydelig fastslår at stikkontaktene ikke skal brukes til elbil-lading under noen omstendigheter.

Borettslaget opplevde dessverre enkelte hendelser knyttet til innbrudd i garasjene i vinter. I disse tilfellene har uvedkomne kommet seg inn i en enkelt garasje, hvor man så har tatt seg inn i nabogarasjene via den første. Styret minner derfor at garasjer alltid må låses, da en åpen garasje kan føre til innbrudd hos flere.

Styret har også observert noen tilfeller der beboere privatiserer sine garasjer ved å installere egne portåpnere. Vi må presisere at dette ikke er tillatt, da det kan hindre at driftsavdelingen kan handle ved nødsituasjoner som brann eller lekkasjer. Det kan også gi en økt brannfare ved å installere slikt utstyr.

Til informasjon så er det nå utenfor garasjene installert brannskap med brannslukningsapparat. Disse skal kun brukes i tilfelle brann.

Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

I 2023 var det 7 søknader som kvalifiserte til beboerpotten. Dette er en pott på hvor beboere kan søke om midler til tiltak som vil bidra til et positivt bomiljø. I 2023 ble det blant annet bygget opp mur, kjøpt inn møbler til en felles takterrasse, og plantet diverse.

Det er flere ildsjeler som har gjort en fin innsats for å løfte både fellesområder inne og i uteområdene.

Vi håper det blir like stort engasjement i 2024.

Det ble ikke avholdt samling for de oppgangsansvarlige, vi håper å starte opp dette igjen i 2024.

Borettslagets pågående og kommende prosjekter.

Fasadeprosjektet:

Borettslaget har i lang tid jobbet med etterspill fra rehabiliteringen. Borettslaget satt igjen med større utbedringsbehov på grunn av store feil i oppføringen, og vi har hatt juridiske prosesser gående i forbindelse med dette. Vi ønsker å informere om at borettslaget har inngått en forliksavtale med Tryg Garanti og Sognnes Holding AS. Dette skrittet er tatt for å unngå ytterligere kostbare juridiske prosesser og en langvarig rettsprosess. Vi mener at denne løsningen har håndtert tvisten effektivt og til borettslagets fordel, og vi har dermed avsluttet tvisten med Sognnes på en tilfredsstillende måte.

Med dette bak oss, er vi nå klare til å gå videre med nødvendige reparasjoner for å adressere reklamasjonsfeilene på fasadene til alle våre blokker. Dette omfatter ikke bare fasadene, men også overgangene fra tak til rømningstårn og videre til balkongene for mange av andelene.

Entreprenørene som skal utføre arbeidet, er snart klare til å starte, og oppstarten er forventet å være i løpet av mai måned.

Arbeidet vil først begynne ved A- og B-blokkene (Skoglien 32-38 og Skoglien 33-35). Utbedringsprosjektet er anslått å ta omtrent ett år fra oppstart. Oppsett av stillaser vil skje kontinuerlig, og det vil være stillas på plass i ca. 75 dager per blokk.

Målet er å bygge en fasade som ikke akkumulerer fuktighet og som ikke fører til råte i treverket, med en forventet levetid på 50 år.

Rørprosjektet - planlegging og løsninger

Vi ønsker å oppdatere beboere om tilstanden på vårt borettslags røropplegg. Som tidligere nevnt ved flere anledninger, har vi opplevd gjentakende problemer med lekkasjer i både avløps- og vannrør. Selv om det har vært mindre lekkasjer i 2023, ser vi fremdeles behov for å adressere dette problemet. Dette er også påpekt fra vårt forsikringsselskap som nødvendig vedlikehold.

Rehabilitering av røropplegget: Styret har startet planleggingen og prosjekteringen for en større rehabilitering av både vann- og avløpsrør. Selv om hovedstammen til avløpsvannet ble utbedret i 2014-17, ble ikke grenrør forsterket, noe som har resultert i flere lekkasjer. Dette gjelder spesielt varmtvannsrørene som er utsatt for ekstra slitasje grunnet kontinuerlig

sirkulasjon. Problemet er mer fremtredende i høyblokkene på grunn av det høyere trykket og hastigheten på vannet.

Tidligere tiltak: Flere beboere har allerede gjort rehabiliteringer på bad og kjøkken, hvor deler av røropplegget er skiftet.

Nye tiltak for avløpsrør: Vi undersøker muligheter for å forsterke grenrørene fra hovedstammen til vasker, sluk og WC, noe som vil forlenge levetiden med minimale bygningsmessige inngrep. Det finnes også en løsning for å forsterke sluket selv, selv om denne ennå ikke har fått teknisk godkjenning. En alternativ metode involverer bruk av Epoxy for å forsegle sluket og installere en ny vannlås, en løsning som er kostnadseffektiv selv om den ikke har teknisk godkjenning fra SINTEF Community. Vi følger nøye med på status for disse godkjenningene, og disse godkjenningene forventes i løpet av året.

Utfordringer med vannledninger: Hele vannledningssystemet må skiftes ut. Dette er utfordrende da rørene er plassert sammen med avløpsrør og eldre ventilasjonskanaler. Under et nylig prosjekt på Solheimslie 34 etablerte vi nye vannledninger i skapet mellom sjakt og yttervegg, en metode som viste seg å være effektiv og mindre inngripende. Denne løsningen krever kun at vannet stenges av i en lengre periode av dagen, og kan implementeres i både lav- og høyblokkene, med unntak av ettroms leiligheter nær heissjakten. Vi vil informere om løsninger for disse spesifikke tilfellene når de er klare.

Vi forstår at disse nødvendige oppgraderingene kan medføre ulemper, men målet er å sikre en langvarig og bærekraftig løsning for vårt borettslag. Vi setter pris på deres forståelse og tålmodighet gjennom denne viktige prosessen, og lover å holde dere løpende informert om fremdriften.

Vi forstår også at mange lurer på hvordan et slikt prosjekt vil kunne påvirke fellesgjeld og felleskostnader. Dette er vanskelig å vurdere i nåværende fase, men styret jobber hardt for å finne løsninger som medfører så små endringer som mulig. Når det er sagt må det likevel forventes at kostnadene og fellesgjeld vil øke noe på grunn av dette nødvendige arbeidet.

**Solheimslien Borettslag
2023**

Resultatregnskap 2023

Solheimslien Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	33 898 702	32 094 686	34 103 000	36 762 000
Andre inntekter	3	251 457	162 632	144 000	194 000
Sum inntekter		34 150 159	32 257 318	34 247 000	36 956 000
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	1 268 872	1 075 698	1 407 000	1 543 000
Styrehonorar	5	720 000	661 000	440 000	580 000
Andre honorarer	6	35 167	40 999	35 000	35 000
Arbeidsgiveravgift		287 318	260 733	245 000	282 000
Avskrivninger	7	207 121	473 797	303 000	207 000
Felles strøm og varme		3 812 066	4 362 252	4 298 000	3 518 000
Festeavgift/tomteleie		148 021	148 021	148 000	148 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		4 231 571	3 950 661	4 208 000	4 523 000
Andre driftskostnader	8	3 345 292	1 986 019	3 233 000	4 217 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	113 400	170 971	123 000	315 000
Vedlikehold	10	2 187 863	1 488 388	505 000	705 000
Rehabilitering	11	120 625	422 548	0	0
Forretningsførsel		380 923	319 492	336 000	353 000
Revisjonshonorar		31 500	39 500	32 000	34 000
Andre konsulenthonorarer		1 603 501	523 683	510 000	510 000
Kontingent		3 192	3 192	4 000	4 000
Forsikring		920 840	716 498	803 000	1 031 000
Sum driftskostnader		19 417 271	16 643 450	16 630 000	18 005 000
Driftsresultat		14 732 888	15 613 867	17 617 000	18 951 000
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		978 377	269 263	0	0
Andre renteinntekter		12 822	16 779	0	0
Andre finansinntekter		76 181	70 055	50 000	70 000
Sum finansinntekter		1 067 380	356 097	50 000	70 000
Rentekostnader lån		6 906 190	6 747 147	6 791 000	6 961 000
Andre rentekostnader		1 155	1 050	0	0
Sum finanskostnader		6 907 345	6 748 197	6 791 000	6 961 000
Resultat av finansposter		-5 839 965	-6 392 100	-6 741 000	-6 891 000
Resultat		8 892 923	9 221 768	10 876 000	12 060 000
Til/fra udekket tap		8 892 923	9 221 768	0	0
Sum disponeringer		8 892 923	9 221 768	0	0

Resultatrapport 2023 for Solheimslien Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Solheimslien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12, 13	310 068 204	310 068 204
Garasjer	12	1 475 000	1 475 000
Andre driftsmidler	7	433 572	604 609
Sum varige driftsmidler		311 976 776	312 147 813
 Sum anleggsmidler		 311 976 776	 312 147 813
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	3 033
Forskuddsbetalte kostnader		345 440	274 579
Andre fordringer		76 290	38 443
Sum fordringer		421 730	316 055
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		25 236 661	27 368 424
Skattetrekk		53 397	42 265
Sum bankinnsk. og kontanter		25 290 058	27 410 689
Sum omløpsmidler		25 711 787	27 726 744
SUM EIENDELER		337 688 563	339 874 557

Balanserapport 2023 for Solheimslien Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Solheimslien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		35 900	35 900
Innskutt egenkapital		49 683 364	49 683 364
Sum innskutt egenkapital		49 719 264	49 719 264
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	14	-78 330 127	-87 223 049
Sum opptjent egenkapital		-78 330 127	-87 223 049
SUM EGENKAPITAL		-28 610 863	-37 503 785
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 15	349 602 589	360 214 109
Borettsinnskudd	13	3 824 400	3 824 400
Sum langsiktig gjeld		353 426 989	364 038 509
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		285 081	349 227
Leverandørgjeld		407 764	929 708
Skyldige off. myndigheter		186 205	149 303
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		712 767	555 517
Påløpne renter		366 543	375 856
Annen kortsiktig gjeld	16	10 914 078	10 980 222
Sum kortsiktig gjeld		12 872 437	13 339 834
SUM GJELD		366 299 426	377 378 343
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		337 688 563	339 874 557

Bergen,
Styret for Solheimslien Borettslag

Thomas Molnes
Styrets leder

Petter Vedeler
Styremedlem

Tatiana Læg Reid
Styremedlem

Julie Lange Hansen
Styremedlem

Frode Hauge
Nestleder

Balanserapport 2023 for Solheimslien Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3800 Andel felleskostnader	27 959 052	27 959 052	28 000 000	31 037 000
3804 Utleie garasjeplasser	349 453	350 229	408 000	360 000
3812 Utleie parkeringsplasser	0	14 800	0	0
3814 Brenselsinntekter	3 461 783	2 759 220	3 620 000	3 114 000
3816 Kabel-TV	1 904 136	814 212	1 887 000	2 007 000
3825 Leieinntekter El-bil	95 038	67 933	59 000	94 000
3828 Filterskift	129 240	129 240	129 000	150 000
Sum felleskostnader	33 898 702	32 094 686	34 103 000	36 762 000

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3850 Renhold	144 480	144 480	144 000	194 000
3885 Andre inntekter	106 977	18 152	0	0
Sum andre inntekter	251 457	162 632	144 000	194 000

Note 4 - Lønnskostnader

Gjennomsnittlig antall årsverk: 2,61

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330 Styrehonorar	580 000	580 000	440 000	580 000
5331 Avsetning styrehonorar	140 000	81 000	0	0
Sum styrehonorar	720 000	661 000	440 000	580 000

Note 6 - Andre honorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5360 Andre honorarer	35 167	40 999	0	0
5390 Honorar andre utvalg	0	0	35 000	35 000
Sum andre honorar	35 167	40 999	35 000	35 000

Note 7 - Andre eiendeler

	Vaktmesterbil	Bossug	Ladestasjon El-bil	Parkour Sett, Klatrestativ
Anskaffelseskost pr.01.01	197 900	8 206 964	20 000	59 095
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	197 900	8 206 964	20 000	59 095
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	11 819
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	197 900	8 206 964	20 000	49 245
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	9 849
Anskaffelsesår	2012	2007	2017	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	1
	Vaskemaskin og tørketrommel	Sandspreder	Avant Flishogger	Diverse lekeapparater
Anskaffelseskost pr.01.01	496 451	56 250	46 250	349 955
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	496 451	56 250	46 250	349 955
Årets av- og nedskr. pr.31.12	99 290	11 250	9 249	69 990
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	388 886	30 937	19 270	116 651
Bokført verdi pr.31.12	107 564	25 312	26 979	233 303
Anskaffelsesår	2020	2021	2021	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	2	3	3	4
	Parkeringskilt			
Anskaffelseskost pr.01.01	0			
Årets tilgang	36 083			
Årets avgang	0			
Anskaffelseskost pr.31.12	36 083			
Årets av- og nedskr. pr.31.12	5 520			
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	5 520			
Bokført verdi pr.31.12	30 563			
Anskaffelsesår	2023			
Antatt rest levetid (i antall år)	5			

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5510	Styredisposisjoner	7 864	2 984	5 000	7 000
5901	Gaver ansatte	3 040	3 066	2 000	2 000
5902	Gaver til styremedlemmer	0	1 520	2 000	2 000
5920	Yrkesskadeforsikring	0	5 115	6 000	6 000
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	27 073	22 087	22 000	22 000
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	20 180	21 899	13 000	13 000
6300	Møtekostnader	9 882	450	4 000	4 000
6325	Renovasjon	79 777	62 743	55 000	55 000
6326	Snømaking og brøyting	37 669	11 906	15 000	16 000
6335	Containerleie/ -tømming	95 014	155 685	170 000	170 000
6336	HMS	56 405	135 064	144 000	144 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	5 952	15 474	2 000	2 000
6346	Radon	4 350	15 188	0	5 000
6360	Renhold og matteleie	196 889	173 908	180 000	197 000
6362	Maskiner og utstyr	15 448	10 519	50 000	50 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	36 250	0	3 000	46 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og	1 423	0	5 000	5 000
6370	Garasjer	1 227	4 147	5 000	5 000
6372	Heis	212 176	120 203	100 000	170 000
6374	Ventilasjon	28 700	391 044	250 000	950 000
6375	TV/Bredbånd	1 846 057	491 386	1 887 000	2 019 000
6377	Vakthold	71 636	68 448	20 000	76 000
6390	Andre driftskostnader	220 919	1 810	2 000	2 000
6391	Diverse serviceavtaler	171 601	66 153	126 000	84 000
6400	Leie maskiner og utstyr	872	0	0	0
6630	Egenandel ved skade	56 000	70 000	60 000	60 000
6800	Kontorkostnader	11 450	4 775	10 000	10 000
6845	Kopiering	0	0	5 000	5 000
6860	Kursutgifter	34 150	45 750	15 000	15 000
6900	Telefonutgifter	12 400	17 985	20 000	20 000
6940	Porto	5 138	5 363	2 000	2 000
7000	Drivstoff	14 598	12 240	11 000	11 000
7020	Vedlikehold bil og traktor	42 066	33 002	30 000	30 000
7040	Forsikring/off.avgifter varebil	0	0	5 000	5 000
7120	Utleigg bompenger,parkering mm	3 218	4 158	5 000	5 000
7430	Gaver ikke fradragsberettiget	0	750	0	0
7740	Øreavrundning	-4	-26	0	0
7770	Bankgebyr	1 543	1 398	0	0
7779	Andre gebyr	8 399	8 445	0	0
7782	Kostnader bomiljø	5 931	1 382	2 000	2 000
Sum driftskostnader		3 345 292	1 986 019	3 233 000	4 217 000

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6500	IT utstyr	11 203	2 771	3 000	3 000
6502	Brannvernutstyr	392	22 159	10 000	10 000
6503	Annet driftsmateriell	33 383	35 055	20 000	36 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	25 063	13 794	10 000	10 000
6506	Porttelefon	0	0	5 000	5 000
6507	Leker/bøker	0	1 708	0	0
6510	Verktøy og redskap	16 248	32 458	25 000	200 000
6540	Inventar	5 696	0	0	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater,	14 102	48 454	25 000	25 000
6553	Abonnement og lisenser	7 313	14 572	15 000	16 000
6570	Arbeidsklær og verneutstyr	0	0	10 000	10 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		113 400	170 971	123 000	315 000

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	105 065	278 429	100 000	100 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	865 004	537 134	100 000	100 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	255 094	246 520	50 000	50 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	143 659	70 743	20 000	220 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	563 113	114 382	20 000	20 000
6606	Vedlikehold heis	123 563	130 084	100 000	100 000
6607	Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	27 341	94 553	50 000	50 000
6608	Vedlikehold garasjer	0	0	25 000	25 000
6614	Vedlikehold maling	38 924	1 775	5 000	5 000
6615	Vedlikehold låssystemer	29 664	0	0	0
6616	Vedlikehold tak	5 069	14 769	15 000	15 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	31 367	0	20 000	20 000
Sum vedlikehold		2 187 863	1 488 388	505 000	705 000

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

Note 11 - Rehabilitering

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Diverse rehabiliteringsprosjekt				
6645 Rehabilitering prosj.5	120 625	120 625	0	0
6650 Rehabilitering	0	301 923	0	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12	120 625	422 548	0	0

Note 12 - Bygninger

	Garasjer	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01	1 475 000	310 068 203
Anskaffelseskost pr.31.12	1 475 000	310 068 203
 Bokført verdi pr.31.12	 1 475 000	 310 068 203
 Anskaffelsesår	 1964	 1964

Note 13 - Pantstillelser

	2023	2022
Pantstillelser	353 426 989	364 038 509
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	311 543 204	311 543 204

Note 14 - Udekket tap

	2023	2022
Sum udekket tap	-78 330 127	-87 223 049

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Note 15 - Langsiktig gjeld**Handelsbanken**

Renter 31.12.23: 5,64%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2017

23 000 000

Nedbetalt tidligere

5 513 806

Nedbetalt i år

921 776

Lånesaldo 31.12

16 564 418

Beregnet innfrielsesdato: 01.01.2037

Husbanken

Renter 31.12.23: 1,78%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2019

5 299 000

Nedbetalt tidligere

411 594

Nedbetalt i år

150 989

Lånesaldo 31.12

4 736 417

Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050

Husbanken

Renter 31.12.23: 1,78%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2020

55 686 000

Nedbetalt tidligere

4 327 095

Nedbetalt i år

1 461 850

Lånesaldo 31.12

49 897 055

Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050

Husbanken

Renter 31.12.23: 1,78%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2020

63 641 000

Nedbetalt tidligere

4 742 033

Nedbetalt i år

1 670 682

Lånesaldo 31.12

57 025 078

Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050

Husbanken

Renter 31.12.23: 1,78%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2020

23 865 000

Nedbetalt tidligere

1 555 244

Nedbetalt i år

620 688

Lånesaldo 31.12

21 689 068

Beregnet innfrielsesdato: 18.06.2050

Husbanken

Renter 31.12.23: 1,78%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2020

23 865 000

Nedbetalt tidligere

1 226 816

Nedbetalt i år

629 827

Lånesaldo 31.12

22 008 357

Beregnet innfrielsesdato: 14.11.2050

Husbanken

Renter 31.12.23: 1,78%, løpetid 30 år
Opprinnelig 2019
Nedbetalt tidligere
Nedbetalt i år
Lånesaldo 31.12
Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050

8 915 000	
707 401	
239 086	
	7 968 513

Husbanken

Renter 31.12.23: 1,78%, løpetid 30 år
Opprinnelig 2020
Nedbetalt tidligere
Nedbetalt i år
Lånesaldo 31.12
Beregnet innfrielsesdato: 18.07.2050

5 711 000	
372 037	
148 537	
	5 190 426

Husbanken

Renter 31.12.23: 1,78%, løpetid 30 år
Opprinnelig 2021
Nedbetalt tidligere
Nedbetalt i år
Lånesaldo 31.12
Beregnet innfrielsesdato: 19.05.2051

63 642 000	
3 202 480	
1 644 095	
	58 795 425

Husbanken

Renter 31.12.23: 1,78%, løpetid 30 år
Opprinnelig 2021
Nedbetalt tidligere
Nedbetalt i år
Lånesaldo 31.12
Beregnet innfrielsesdato: 19.06.2051

5 299 000	
266 647	
136 892	
	4 895 461

Husbanken

Renter 31.12.23: 1,78%, løpetid 30 år
Opprinnelig 2019
Nedbetalt tidligere
Nedbetalt i år
Lånesaldo 31.12
Beregnet innfrielsesdato: 04.12.2049

8 314 000	
659 453	
222 976	
	7 431 571

Husbanken

Renter 31.12.23: 1,78%, løpetid 30 år
Opprinnelig 2019
Nedbetalt tidligere
Nedbetalt i år
Lånesaldo 31.12
Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050

5 299 000	
420 473	
130 234	
	4 748 293

Husbanken

Renter 31.12.23: 1,78%, løpetid 30 år
Opprinnelig 2020
Nedbetalt tidligere
Nedbetalt i år
Lånesaldo 31.12
Beregnet innfrielsesdato: 16.11.2050

5 711 000
293 582
150 720
5 266 698

Husbanken

Renter 31.12.23: 1,78%, løpetid 30 år
Opprinnelig 2020
Nedbetalt tidligere
Nedbetalt i år
Lånesaldo 31.12
Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050

23 865 000
1 854 436
626 496
21 384 068

Husbanken

Renter 31.12.23: 1,78%, løpetid 30 år
Opprinnelig 2019
Nedbetalt tidligere
Nedbetalt i år
Lånesaldo 31.12
Beregnet innfrielsesdato: 04.12.2049

31 820 000
2 523 910
853 389
28 442 701

Husbanken

Renter 31.12.23: 1,78%, løpetid 30 år
Opprinnelig 2019
Nedbetalt tidligere
Nedbetalt i år
Lånesaldo 31.12
Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050

31 820 000
2 524 902
853 360
28 441 738

Husbanken

Renter 31.12.23: 1,78%, løpetid 30 år
Opprinnelig 2020
Nedbetalt tidligere
Nedbetalt i år
Lånesaldo 31.12
Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050

5 711 000
443 775
149 923
5 117 302

Sum langsiktig gjeld

349 602 589

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt

2023

Gjeld til kredittinstitusjoner

296 381 471

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Handelsbanken 95217448876	6	60 589	363 534
	1	54 936	54 936
	1	54 401	54 401
	102	53 272	5 433 744
	3	52 518	157 554
	1	51 726	51 726
	34	51 560	1 753 040
	1	51 429	51 429
	1	51 329	51 329
	1	50 734	50 734
	3	49 546	148 638
	80	46 565	3 725 200
	2	46 375	92 750
	1	45 185	45 185
	12	45 124	541 488
	40	40 885	1 635 400
	3	40 549	121 647
	1	40 330	40 330
	1	40 112	40 112
	3	39 785	119 355
	6	39 601	237 606
	1	39 568	39 568
	1	39 022	39 022
	1	38 695	38 695
	1	37 605	37 605
	2	37 496	74 992
	3	36 842	110 526
	1	36 624	36 624
	40	30 910	1 236 400
	5	30 140	150 700
	1	30 139	30 139
	254	0	0
Lån Husbanken 13565341-20	6	14 267	85 602
	1	12 936	12 936
	1	12 810	12 810
	102	12 544	1 279 488
	3	12 367	37 101
	1	12 180	12 180
	34	12 141	412 794
	1	12 110	12 110
	1	12 087	12 087
	1	11 947	11 947
	3	11 667	35 001
	80	10 965	877 200
	2	10 920	21 840
	1	10 640	10 640
	12	10 626	127 512
	40	9 628	385 120

Dokumentet er elektronisk signert

	3	9 548	28 644
	1	9 497	9 497
	1	9 446	9 446
	3	9 369	28 107
	6	9 325	55 950
	1	9 317	9 317
	1	9 189	9 189
	1	9 112	9 112
	1	8 855	8 855
	2	8 829	17 658
	3	8 675	26 025
	1	8 624	8 624
	40	7 279	291 160
	6	7 097	42 582
	156	0	0
Lån Husbanken 13565615 5	6	182 514	1 095 084
	1	165 483	165 483
	1	163 871	163 871
	102	160 472	16 368 144
	3	158 201	474 603
	1	155 815	155 815
	34	155 313	5 280 642
	1	154 919	154 919
	1	154 618	154 618
	1	152 827	152 827
	3	149 249	447 747
	80	140 268	11 221 440
	2	139 695	279 390
	1	136 112	136 112
	12	135 926	1 631 112
	40	123 159	4 926 360
	3	122 145	366 435
	1	121 486	121 486
	1	120 830	120 830
	3	119 845	359 535
	6	119 290	715 740
	1	119 190	119 190
	1	117 545	117 545
	1	116 560	116 560
	1	113 279	113 279
	2	112 949	225 898
	3	110 979	332 937
	1	110 324	110 324
	40	93 111	3 724 440
	6	90 789	544 734
	253	0	0
Lån Husbanken 13565341-10	6	211 644	1 269 864
	1	191 896	191 896
	1	190 026	190 026
	102	186 084	18 980 568
	3	183 451	550 353

Dokumentet er elektronisk signert

1	180 684	180 684
34	180 102	6 123 468
1	179 645	179 645
1	179 297	179 297
1	177 220	177 220
3	173 070	519 210
80	162 655	13 012 400
2	161 991	323 982
1	157 837	157 837
12	157 621	1 891 452
40	142 816	5 712 640
3	141 640	424 920
1	140 876	140 876
1	140 116	140 116
3	138 973	416 919
6	138 329	829 974
1	138 213	138 213
1	136 306	136 306
1	135 164	135 164
1	131 359	131 359
2	130 977	261 954
3	128 692	386 076
1	127 932	127 932
40	107 972	4 318 880
6	105 280	631 680
129	0	0

Lån Husbanken 13565340-30

6	79 334	476 004
1	71 932	71 932
1	71 231	71 231
102	69 753	7 114 806
3	68 766	206 298
1	67 729	67 729
34	67 511	2 295 374
1	67 340	67 340
1	67 209	67 209
1	66 430	66 430
3	64 875	194 625
80	60 971	4 877 680
2	60 722	121 444
1	59 165	59 165
12	59 084	709 008
40	53 534	2 141 360
3	53 094	159 282
1	52 807	52 807
1	52 522	52 522
3	52 094	156 282
6	51 853	311 118
1	51 809	51 809
1	51 094	51 094
1	50 666	50 666
1	49 240	49 240
2	49 096	98 192

	3	48 240	144 720
	1	47 955	47 955
	40	40 473	1 618 920
	6	39 464	236 784
Lån Husbanken 13565616-10	6	80 502	483 012
	1	72 991	72 991
	1	72 280	72 280
	102	70 780	7 219 560
	3	69 778	209 334
	1	68 726	68 726
	34	68 505	2 329 170
	1	68 331	68 331
	1	68 198	68 198
	1	67 408	67 408
	3	65 830	197 490
	80	61 869	4 949 520
	2	61 616	123 232
	1	60 036	60 036
	12	59 954	719 448
	40	54 322	2 172 880
	3	53 875	161 625
	1	53 584	53 584
	1	53 295	53 295
	3	52 861	158 583
	6	52 616	315 696
	1	52 572	52 572
	1	51 846	51 846
	1	51 412	51 412
	1	49 965	49 965
	2	49 819	99 638
	3	48 950	146 850
	1	48 661	48 661
	40	41 069	1 642 760
	6	40 045	240 270
	138	0	0
Lån Husbanken 13565615-20	6	29 147	174 882
	1	26 428	26 428
	1	26 170	26 170
	102	25 627	2 613 954
	3	25 265	75 795
	1	24 883	24 883
	34	24 803	843 302
	1	24 740	24 740
	1	24 692	24 692
	1	24 406	24 406
	3	23 835	71 505
	80	22 401	1 792 080
	2	22 309	44 618
	1	21 737	21 737
	12	21 707	260 484
	40	19 668	786 720

	3	19 506	58 518
	1	19 401	19 401
	1	19 296	19 296
	3	19 139	57 417
	2	19 051	38 102
	4	19 050	76 200
	1	19 034	19 034
	1	18 772	18 772
	1	18 615	18 615
	1	18 091	18 091
	2	18 038	36 076
	3	17 723	53 169
	1	17 619	17 619
	40	14 870	594 800
	6	14 499	86 994
	209	0	0
Lån Husbanken 13565615 40	6	18 986	113 916
	1	17 214	17 214
	1	17 046	17 046
	102	16 693	1 702 686
	3	16 456	49 368
	1	16 208	16 208
	34	16 156	549 304
	1	16 115	16 115
	1	16 084	16 084
	1	15 898	15 898
	3	15 525	46 575
	80	14 591	1 167 280
	2	14 531	29 062
	1	14 159	14 159
	12	14 139	169 668
	40	12 811	512 440
	3	12 706	38 118
	1	12 637	12 637
	1	12 569	12 569
	3	12 467	37 401
	6	12 409	74 454
	1	12 398	12 398
	1	12 227	12 227
	1	12 125	12 125
	1	11 784	11 784
	2	11 749	23 498
	3	11 544	34 632
	1	11 476	11 476
	40	9 686	387 440
	6	9 444	56 664
	289	0	0
Lån Husbanken 13565616-30	6	215 062	1 290 372
	1	194 995	194 995
	1	193 095	193 095
	102	189 090	19 287 180

3	186 413	559 239
1	183 602	183 602
34	183 011	6 222 374
1	182 547	182 547
1	182 192	182 192
1	180 082	180 082
3	175 865	527 595
80	165 282	13 222 560
2	164 607	329 214
1	160 386	160 386
12	160 166	1 921 992
40	145 122	5 804 880
3	143 928	431 784
1	143 151	143 151
1	142 379	142 379
3	141 218	423 654
6	140 563	843 378
1	140 445	140 445
1	138 508	138 508
1	137 347	137 347
1	133 480	133 480
2	133 092	266 184
3	130 770	392 310
1	129 998	129 998
40	109 715	4 388 600
6	106 980	641 880
190	0	0

Lån Husbanken 13565616-40

6	17 907	107 442
1	16 236	16 236
1	16 078	16 078
102	15 744	1 605 888
3	15 521	46 563
1	15 287	15 287
34	15 238	518 092
1	15 199	15 199
1	15 170	15 170
1	14 994	14 994
3	14 643	43 929
80	13 762	1 100 960
2	13 706	27 412
1	13 354	13 354
12	13 336	160 032
40	12 083	483 320
3	11 984	35 952
1	11 919	11 919
1	11 855	11 855
3	11 758	35 274
6	11 704	70 224
1	11 694	11 694
1	11 533	11 533
1	11 436	11 436
1	11 114	11 114

	2	11 082	22 164
	3	10 888	32 664
	1	10 824	10 824
	40	9 135	365 400
	6	8 907	53 442
	95	0	0
Lån Husbanken 13565340-20	6	27 183	163 098
	1	24 647	24 647
	1	24 407	24 407
	102	23 900	2 437 800
	3	23 562	70 686
	1	23 207	23 207
	34	23 132	786 488
	1	23 073	23 073
	1	23 029	23 029
	1	22 762	22 762
	3	22 229	66 687
	80	20 891	1 671 280
	2	20 806	41 612
	1	20 272	20 272
	12	20 245	242 940
	40	18 343	733 720
	3	18 192	54 576
	1	18 094	18 094
	1	17 996	17 996
	3	17 850	53 550
	6	17 767	106 602
	1	17 752	17 752
	1	17 507	17 507
	1	17 360	17 360
	1	16 872	16 872
	2	16 822	33 644
	3	16 529	49 587
	1	16 431	16 431
	40	13 868	554 720
	6	13 522	81 132
Lån Husbanken 13565340-40	6	17 368	104 208
	1	15 748	15 748
	1	15 594	15 594
	102	15 271	1 557 642
	3	15 055	45 165
	1	14 828	14 828
	34	14 780	502 520
	1	14 742	14 742
	1	14 714	14 714
	1	14 543	14 543
	3	14 203	42 609
	80	13 348	1 067 840
	2	13 294	26 588
	1	12 953	12 953
	12	12 935	155 220

	40	11 720	468 800
	3	11 624	34 872
	1	11 561	11 561
	1	11 498	11 498
	3	11 405	34 215
	6	11 352	68 112
	1	11 342	11 342
	1	11 186	11 186
	1	11 092	11 092
	1	10 780	10 780
	2	10 748	21 496
	3	10 561	31 683
	1	10 499	10 499
	40	8 861	354 440
	6	8 640	51 840
Lån Husbanken 13565616-20	6	19 265	115 590
	1	17 467	17 467
	1	17 297	17 297
	102	16 938	1 727 676
	3	16 698	50 094
	1	16 446	16 446
	34	16 394	557 396
	1	16 352	16 352
	1	16 320	16 320
	1	16 131	16 131
	3	15 753	47 259
	80	14 805	1 184 400
	2	14 745	29 490
	1	14 367	14 367
	12	14 347	172 164
	40	13 000	520 000
	3	12 893	38 679
	1	12 823	12 823
	1	12 754	12 754
	3	12 650	37 950
	6	12 591	75 546
	1	12 581	12 581
	1	12 407	12 407
	1	12 303	12 303
	1	11 957	11 957
	2	11 922	23 844
	3	11 714	35 142
	1	11 645	11 645
	40	9 828	393 120
	6	9 583	57 498
	122	0	0
Lån Husbanken 13565341-30	6	78 219	469 314
	1	70 920	70 920
	1	70 229	70 229
	102	68 772	7 014 744
	3	67 799	203 397

1	66 777	66 777
34	66 562	2 263 108
1	66 393	66 393
1	66 264	66 264
1	65 496	65 496
3	63 963	191 889
80	60 114	4 809 120
2	59 868	119 736
1	58 333	58 333
12	58 253	699 036
40	52 781	2 111 240
3	52 347	157 041
1	52 064	52 064
1	51 784	51 784
3	51 361	154 083
6	51 123	306 738
1	51 080	51 080
1	50 376	50 376
1	49 953	49 953
1	48 547	48 547
2	48 406	96 812
3	47 562	142 686
1	47 281	47 281
40	39 904	1 596 160
6	38 909	233 454
174	0	0

Lån Husbanken 13565340-10

6	104 038	624 228
1	94 330	94 330
1	93 411	93 411
102	91 473	9 330 246
3	90 179	270 537
1	88 819	88 819
34	88 533	3 010 122
1	88 308	88 308
1	88 137	88 137
1	87 116	87 116
3	85 076	255 228
80	79 957	6 396 560
2	79 630	159 260
1	77 588	77 588
12	77 482	929 784
40	70 204	2 808 160
3	69 626	208 878
1	69 250	69 250
1	68 877	68 877
3	68 315	204 945
6	67 999	407 994
1	67 941	67 941
1	67 004	67 004
1	66 443	66 443
1	64 572	64 572
2	64 384	128 768

	3	63 261	189 783
	1	62 887	62 887
	40	53 076	2 123 040
	6	51 752	310 512
Lån Husbanken 13565615-30	6	104 034	624 204
	1	94 327	94 327
	1	93 408	93 408
	102	91 470	9 329 940
	3	90 176	270 528
	1	88 816	88 816
	34	88 530	3 010 020
	1	88 305	88 305
	1	88 134	88 134
	1	87 113	87 113
	3	85 073	255 219
	80	79 954	6 396 320
	2	79 627	159 254
	1	77 585	77 585
	12	77 479	929 748
	40	70 202	2 808 080
	3	69 624	208 872
	1	69 248	69 248
	1	68 874	68 874
	3	68 313	204 939
	6	67 996	407 976
	1	67 939	67 939
	1	67 002	67 002
	1	66 440	66 440
	1	64 570	64 570
	2	64 382	128 764
	3	63 259	189 777
	1	62 885	62 885
	40	53 074	2 122 960
	6	51 751	310 506
	211	0	0
Lån Husbanken 13565341-40	6	18 718	112 308
	1	16 972	16 972
	1	16 806	16 806
	102	16 458	1 678 716
	3	16 225	48 675
	1	15 980	15 980
	34	15 929	541 586
	1	15 888	15 888
	1	15 857	15 857
	1	15 674	15 674
	3	15 307	45 921
	80	14 385	1 150 800
	2	14 327	28 654
	1	13 959	13 959
	12	13 940	167 280
	40	12 631	505 240

3	12 527	37 581
1	12 459	12 459
1	12 392	12 392
3	12 291	36 873
6	12 234	73 404
1	12 224	12 224
1	12 055	12 055
1	11 954	11 954
1	11 618	11 618
2	11 584	23 168
3	11 382	34 146
1	11 314	11 314
40	9 549	381 960
6	9 311	55 866
289	0	0

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

Avsetningen gjelder krav fra Sognnes Bygg AS som er frafalt i 2024. Det er i 2024 utbetalt 7 millioner. Det vil påløpe kostnader i forbindelse med utbedring av fasadene stipulert til 34 015 768.

Note 17 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	14 386 911	15 621 913
Periodens resultat	8 892 923	9 221 768
Årets avskrivninger	207 121	473 797
Tilbakeføring av nedskrivning	0	294 193
Årets investeringer	-36 084	-349 955
Avdrag lån	-10 611 520	-10 580 612
Andre poster som påvirker disp.midler	0	-294 193
Endring i disponible midler	-1 547 560	-1 235 003
Disponible midler 31.12.	12 839 350	14 386 911

718 - Årsregnsk...

Name Date
Læg Reid, Tatiana 2024-04-12

Identification
 Læg Reid, Tatiana

Name Date
Vedeler, Petter Veum 2024-04-12

Identification
 Vedeler, Petter Veum

Name Date
Hansen, Julie Lange 2024-04-14

Identification
 Hansen, Julie Lange

Name Date
Hauge, Frode 2024-04-12

Identification
 Hauge, Frode

Name Date
Molnes, Thomas Bergseth 2024-04-12

Identification
 Molnes, Thomas Bergseth



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



KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Solheimslien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solheimslien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 borettslagets 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 konklusjonen

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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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 ellers 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.

Ledelsens 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 borettslagets 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.

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansund	Straume	

Penneo document key: WTSZ0-OVFP1-B6NTZ-0383N-UTZJ-PGWA8



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.

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 intern kontroll 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 borettslagets 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 tvil av betydning om borettslagets 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 borettslaget 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 rettviseende bilde.

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-15 13:49:09 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WTSZ0-OVFP1-B6VTZ-03B3N-NUTZ-I-PGWA8

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 originalen?

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>

4. Honorar til styret

Styret viser til burettslagslova § 8-4 som sier at alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen.

Styret har sett nok ett år med et høyt arbeidspress og nok en økning i antall saker. Styret foreslår likevel ikke i år å gjøre endringer i grunnhonoraret, men foreslår samme nivå som i 2023. Styret er fremdeles bekymret for rekruttering for styreverv, da det også i år har vært svært lav interesse med kun en innmeldt kandidat. Ingen har meldt seg som vara, og de to som var ønsker ikke å stille til gjenvalg. Borettslaget klarer igjen så vidt å fylle alle styreplassene ved at to av tre medlemmer på valg har sagt seg villig til å fortsette. Dersom man ikke mottar tilstrekkelige kandidater til styret i fremtiden, må det leies inn styremedlemmer eksternt, noe som er svært kostbart. Styret håper flere beboere i fremtiden vil vurdere å stille til valg.

Forslag til vedtak

1. Styret foreslår å videreføre det ordinære styrehonoraret på 580 000 kroner – dette inkluderer honorarer til vararepresentantene.
2. Styret foreslår å videreføre at valgkomiteen får 3000 kroner pr. medlem.
3. Styret foreslår at oppgangsansvarlige får 2000,- per år som tidligere. Betales ut fra månedsverk foregående år.

5. Valg av styremedlemmer i Solheimslien Borettslag 2023

Valgkomiteen har mottatt en ny kandidat som har meldt sin interesse til styreverv. To av de tre styremedlemmer som er på valg ønsker å stille til gjenvalg. Ingen av varaene ønsker å fortsette, og det har ikke kommet søkere. Valgkomiteen foreslår følgende innstilling:

Innstilling fra valgkomite 2024

Styreleder

- Thomas Molnes (på gjenvalg)

Styremedlem

- Julie Hansen (ikke på valg)
- Frode Hauge (ikke på valg)
- Tatiana Lægreid (på gjenvalg)
- Tobias Oppedal (Ny)

Varamedlem

- Mangler
- Mangler

Presentasjon av kandidater på neste side.

Presentasjon av kandidater

Tobias Holsen Oppedal

Jeg er en 29 år gammel mann fra Førde i Sogn og Fjordane. Kjøpte leilighet i Solheimslien 50 (H0302) i 2015.

Har bodd i Oslo i 3 år og jobbet som fengselsbetjent i Oslo fengsel.

I tillegg til utdanning som fengselsbetjent har jeg en bachelor i petroleum og prosessteknologi fra UiB.

Jeg flyttet tilbake til Bergen og Solheimslien borettslag i januar 2024 på grunn av ny jobb som ingeniør innen teknisk sikkerhet hos Aibel på Kokstad.

Ved siden av jobb er jeg deltidsstudent og tar en master i risikostyring og sikkerhetsledelse ved UiS.

Frøde snakket positivt om sitt verv i styret, noe som gjorde meg interessert i å søke.

Et verv som styremedlem virker spennende og lærerikt og jeg håper å kunne bidra på en god og tilfredsstillende måte.

Jeg er glad i å engasjere meg der jeg bor, jobber eller studerer.

Av tidligere relevant erfaring har jeg:

- Styremedlem/økonomiansvarlig i Gullflaks - linjeforening for petroleum og prosessteknologi
- Leder sosialkomiteen - Kriminalomsorgens høgskole og utdanningssenter
- Verneombud for 3 avdelinger i Oslo fengsel
- Styremedlem i NFF - Norsk fengsel og friomsorgsforbund.

Tatiana Lægneid

Jeg har vært styremedlem i to år og ønsker å fortsette i styret. Mine primæroppgaver er oppfølging av økonomi og uteområde. I år skal jeg blant annet følge opp oppgradering av grønt område under FGH-blokkene. Jeg liker å være en del av fellesskapet og ta ansvar for dets drift og engasjerer meg spesielt i drift av grønne områder i borettslaget.

Min bakgrunn er ingeniør, pedagog, gartner, landskapsdesigner og snart (etter endt studier) byggeleder innen anlegg og skjøtsel av grønne arealer. I skrivende stund jobber jeg som prosjektstøtte for driftskontrakter i Bergen og omegn, samt driver egen bedrift.

Thomas Molnes

Jeg har stor interesse for å fortsette mitt engasjement som styreleder i Solheimslien. Etter to år i dette vervet, og 2 år som vara har jeg utviklet en forståelse for borettslagets drift og et engasjement for å sikre at vårt bofellesskap fortsetter å trives og utvikle seg.

Gjennom min tid som styreleder har jeg hatt gleden av å samarbeide tett med de andre styremedlemmene, vår forretningsfører og ikke minst våre dyktige vaktmestere, for å løse utfordringer, forbedre tjenestene og skape et trygt og trivelig miljø for våre beboere.

Min erfaring som styreleder har gitt meg et bredt syn på de ulike aspektene av boligdriften, inkludert økonomisk styring, vedlikeholdsplanlegging, konflikthåndtering og kommunikasjonsstrategier. Jeg er dedikert til å fortsette å lære og vokse i denne rollen, og jeg er fast bestemt på å fortsette å bidra til å gjøre Solheimslien til et enda bedre sted å bo.

Jeg tror at min kontinuerlige tilstedeværelse som styreleder vil bidra til å sikre kontinuitet og stabilitet i styrets arbeid.

6. Andre innkomne saker

Ingen innmeldte saker.

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Solheimslie Borettslag

Sted: Solheim kirke

Dato: 25.04.2024

Møtet ble åpnet av: Katrine Sandvik

Til stede fra styret: Thomas Molnes

Frøde Hauge

Julie Hansen

Tatiana Hørgreid

Petter Vedeler

Til stede fra BOB: Katrine Sandvik

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 19

+ Antall fullmakter: 1

= Antall stemmeberettigede: 20

c) Valg av møteleder

(Generalforsamlingen skal ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, jf. borettslagsloven § 7-9 første ledd)

Forslag til møteleder: Katrine Sandvik

Vedtak: Godkjent

d) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvar et hviler imidlertid like fullt på møteleder, jf. brl. § 7-9 annet ledd.)

Forslag til referent: Petter Vedeler

Vedtak: Godkjent

e) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst én andelseier som skal underskrive protokollen, jf. brl. § 7-9 annet ledd. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver: Tobias Oppedal og Frode Røberg

Vedtak: Godkjent

f) Valg av tellekorps

(Velges bare dersom det er nødvendig, to – tre personer)

Forslag til tellekorps: _____

Vedtak: _____

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen

Vedtak: Godkjent

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 20 24 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: Godkjent

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 20 24.

Vedtak: Godkjent

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)

Forslag: Kr 580 000

Vedtak: Kr 580 000

5. Vederlag til styremedlemmer spesielt

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)

Forslag:

_____ har rett på vederlag i form av kjøregodtgjørelse etter statens satser for nødvendig bruk av privat bil i lagets tjeneste.

_____ har i tillegg rett på vederlag i form av (mobil-) telefon/telefongodtgjørelse med kr. _____ i styreperioden _____

_____ har i tillegg rett på vederlag i form av bredbånd/bredbåndsgodtgjørelse med kr. _____ i styreperioden _____

Vedtak: _____

6. Valg av styre

(Generalforsamlingen skal velge styremedlemmer, jf. brl. § 8-2 første ledd. Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. Styreleder velges særskilt jf. brl. § 8-2.)

Forslag til kandidater:

Tobias Holsen Oppedal

Tatiana Lørgreid

Thomas Molnes

Tove Skotteberg

Rikke Marie Kvalvig

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Thomas Molnes	2024 - 2026
Styremedlem	Frode Hauge	2023 - 2025
Styremedlem	Julie Hansen	2023 - 2025
Styremedlem	Tatiana Lørgreid	2024 - 2026
Styremedlem	Tobias Oppedal	2024 - 2026
Varamedlem	Tove Skotteberg	2024 - 2025
Varamedlem	Rikke Marie Kvalvig	2024 - 2025

7. Andre saker

(Saker som styret ønsker å behandle, eller saker som er kommet inn fra andelseiere. Saken må være nevnt i innkallingen. Husk å gjengi ordlyd i forslaget. Det må også komme frem i protokollen hvilket flertall saken krever, og antall stemmer for og i mot forslaget)

Underskrifter:

Møteleder

Katrine Sandvik

Referent

Petter Vabbe

Protokollunderskriver

Fredrik Helberg

Protokollunderskriver

[Signature]

Innkalling til ordinær generalforsamling for Solheimslie Borettslag 2025

Tidspunkt: Torsdag 24. April 2025 kl 18:00

Sted: St. Markus kirke, inngangen er på nedsiden til venstre
Lien 45, 5057 Bergen

Vedlagt følger dagsorden.

Håper å se deg der, vel møtt!

Dagsorden:

1. Konstituering
 - Godkjenning av innkalling og dagsorden
 - Valg av møteleder
 - Valg av protokollfører
 - Valg av protokollunderskriver
 - Valg av tellekorps
 - Antall andeler representert
2. Rapport fra styret
3. Behandling av årsregnskap for 2024
4. Honorar til styret, valgkomite, og oppgangsansvarlige
5. Valg av styret
6. Valg av valgkomite
7. Saker fra styret
 - a. Endre vedtektene
 - b. Honorar for oppgangsansvarlige
8. Andre innkomne saker
 - a. Sak fra beboer – Innglassing av privat takterrasse
 - b. Sak fra beboer – Sykkelbod ved J blokken

Styret i Solheimslie Borettslag

**Innmeldings seddel for andelseiere under generalforsamlingen.
TA MED DEG DENNE PÅ GENERALFORSAMLINGEN.**

Leveres ved ankomst

Har du fått innkalling på epost: Skriv ut denne siden på papir, fyll ut,
signer og ta med på GF

Fullmakter uten signatur fra fullmaktsgiver godkjennes ikke

Generalforsamling, i Solheimslien borettslag, 24.04.2025

Navn: _____ Andelsnummer: _____

Andelseier
(Kryss av for det som passer)

☐

Jeg møter som andelseier.

☐

Jeg er andelseier, men har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen. Jeg gir
derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager

2. Rapport fra styret i Solheimslien borettslag for 2024

Lagets virksomhet

Solheimslien borettslag ble stiftet 24. april 1966 og har i henhold til vedtektene punkt 1-1 som hovedformål å «gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.»

Leilighetene i borettslaget er fordelt på fem lavblokker og tre høyblokker. Blokkene har blitt rehabilitert i perioden 2017-2021. I tillegg gjennomførte borettslaget en rørfornyning av hovedstamme i alle blokker i perioden 2014-2016. Reklamasjons arbeid i følge med siste rehabilitering av blokkene er planlagt ferdigstilt i løpet av 2025.

Styret og styrets arbeid

Styrets sammensetning:

Styreleder, Thomas Molnes
Nestleder, Frode Hauge
Styremedlem, Julie Hansen
Styremedlem, Tatiana Lægreid
Styremedlem, Tobias Oppedal
Varamedlem, Tove Skotteberg
Varamedlem, Rikke Kvalvik

Andre utvalg:

Valgkomité:

Frode Røberg

Møtevirksomhet

I 2024 er det avholdt konstituerende styremøte, 10 formelle styremøter, hvorav i alt 64 nye protokollerte saker har blitt påbegynt, 53 er ferdig behandlet, og 11 saker overføres videre til 2025.

I tillegg har styret jobbet videre med 20 saker fra 2021, 2022, og 2023.

I tillegg til styremøtene har det blitt avholdt en rekke uformelle møter og befaringer mellom styremedlemmene/styreleder/drift, møter med advokater, og byggherreombud WSP i forbindelse med sluttoppgjør og reklamasjoner etter rehabiliteringen, møter med entreprenører, samt hyppig e-post og telefonkorrespondanse mellom styremedlemmene og andre samarbeidende parter. Styreleder har også deltatt ukentlig på byggemøter, fremdriftsplanleggingsmøter og befaringer i følge med fasade utbedringene som har foregått siden sommer 2024.

Styreleder har også vært i rettsak for å representere borettslagets interesser.

Styret har kalt inn varamedlemmer til styremøter ved behov.

Styret ønsker å rette en stor takk til våre dyktige ansatte i driftsavdelingen. Vi vet at de har hatt nok et år med høyt arbeidspress, og vi setter stor pris på den daglige innsatsen de gjør.

Lagets drift og økonomi

Styret viser til forretningsførsel, regnskap, budsjett og revisjonens analyse og kommentarer.

BOB er forretningsfører for Solheimslie borettslag, og KPMG er revisor.

Forsikring

Solheimslie Borettslag er i dag forsikret gjennom Gjensidige. Prisen for fullverdiforsikring ved bygningskasko av borettslagets eiendommer kostet i 2024 kroner 1.159.774, -. Dette inkluderer også bil og traktor i tillegg til alle 8 blokkene. Eventuell utbetaling av kundeutbytte er noe som vedtas av Gjensidiges Generalforsamling i april/mai 2025. I 2024 fikk borettslaget tilbake kroner 95.965, - i kundeutbytte.

I 2024 ble det meldt inn totalt 14 saker til forsikringsselskapet. Dette er en økning fra 9 saker året før. Borettslaget hadde i 2024 også fire saker aktive fra tidligere år, men disse er alle avsluttet nå.

De nye sakene som ble innmeldt i 2024 fordeler seg slik:

- **En** skade etter brann
- **En** skade etter hæververk
- **Tre** lekkasjer fra rør som andelseier er ansvarlig for
- **Seks** lekkasjer som borettslaget er ansvarlig for
- **Tre** lekkasjesaker som fremdeles ikke er avgjort

I tilfellene der lekkasjene har oppstått fra rør som andelseier er ansvarlig for, har andelseier måttet dekke forsikringens egenandel. Disse sakene inkluderer to lekkasjer fra oppvaskmaskiner og ett tilfelle av lekkasje fra avløpsrør. For lekkasjer der borettslaget er ansvarlig, har skadene vært mer varierte, blant annet lekkasjer fra tak, rør og fordelerskap.

Vi anbefaler alle andelseiere om å ha et bevisst forhold til rør som man selv er ansvarlig for. Vi anbefaler forebyggende tiltak for å unngå tette rør, da dette ofte kan føre til lekkasjer. Skulle du oppleve at dine rør blir tette, er det avgjørende å rask iverksette tiltak for å løse opp disse. Det anbefales også å forsøke å løse opp eventuelle tettheter uten å påføre rørene stort trykk, da dette i seg selv kan føre til lekkasje.

Boligomsetning

I 2024 har det blitt solgt 45 andelsleiligheter. Av disse var 4 nyetablerte leiligheter.

Under vises salg av andeler i 2024. Oversikten er delt inn i opprinnelige og nyetablerte leiligheter, da disse leilighetene verken har lik størrelse, fellesgjeld, eller felleskostnad selv om de har likt antall rom.

Familieoverdragelse og endring i medeiere holdes utenfor prisinformasjon.

Opprinnelige leiligheter

1- roms leiligheter, antall solgte: 6

Høyeste pris: 2.250.000,-

Laveste pris: 1.650.000,-

Gjennomsnittspris: 1.885.833,-

2- roms leiligheter, antall solgte: 7

Høyeste pris: 2.750.000,-

Laveste pris: 1.650.000,-

Gjennomsnittspris: 2.265.714,-

3- roms leiligheter, antall solgte: 16

Høyeste pris: 3.000.000,-

Laveste pris: 1.675.000,-

Gjennomsnittspris: 2.216.250,-

4- roms leiligheter, antall solgte: 12

Høyeste pris: 2.625.000,-

Laveste pris: 1.725.000,-

Gjennomsnittspris: 2.197.667,-

Nyetablerte leiligheter

2- roms leiligheter, antall solgte: 2

Høyeste pris: 1.980.000,-

Laveste pris: 1.900.000,-

Gjennomsnittspris: 1.940.000,-

3- roms leiligheter, antall solgte: 2

Høyeste pris: 2.000.000,-

Laveste pris: 1.920.000,-

Gjennomsnittspris: 1.960.000,-

HMS

Solheimslie borettslag er forpliktet til å utføre arbeid relatert til helse, miljø og sikkerhet i henhold til forskrift nr. 1127 om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) fra 6. desember 1996. Blant annet har borettslaget årlige eksternkontroller av elektrisk anlegg både fra BKK og elektrofirma, i tillegg til testing av brannvarslere og sprinkleranlegg.

Styret har oppdatert branninstruks og plansje for brannsystem.

Sjekkliste for brann- og elsikkerhet ble sendt ut til alle beboere for å minne om viktigheten av kontroll på brann- og elektrisk utstyr. Dette for å ivareta egen og andres sikkerhet.

Garasje

Det er kjent at tilstanden til våre garasjer har vært bedre, og styret ser at man i fremtiden vil måtte vurdere å gjøre oppgraderinger. Likevel anser styret garasjene som godt funksjonelle i dag, og eventuelle mangler utbedres fortløpende. Det er pr. i dag ingen planer om å gjøre større oppgraderinger, da fasader og rørprosjekt er ansett som mer tidskrisiske (se mer i egne avsnitt). Det er uansett gledelig å se at mange beboere ønsker å benytte seg av garasjeleie, og vi har sett en økning i etterspørsel fra sommeren 2024.

Per 17.03.25 er det 18 beboere på venteliste til garasjeplass. Med 359 boenheter i borettslaget og 70 garasjeplasser, må noe ventetid påregnes.

Dersom du ønsker å stille deg kø for garasjeplass, kan du sende en epost til hms.solheimslien@outlook.com

Som tidligere år er det dessverre utfordringer knyttet til privat elbil-lading og sikkerhet. Det elektriske anlegget i hver enkelt garasje er ikke egnet for lading for elbiler. Det har kommet til vår oppmerksomhet at enkelte beboere fortsatt foretar lading av elbiler i garasjen. Vi har sendt ut advarsler til berørte beboere, basert på observasjoner gjort under inspeksjoner eller gjennom andre henvendelser. I tillegg til at dette er en brannrisiko, er det også ansett som misbruk av borettslagets felles midler da strømmen betales av fellesskapet. Styret vedtok i 2023 en ny paragraf i leiekontraktene for garasjene, som tydelig fastslår at stikkontaktene ikke skal brukes til elbil-lading under noen omstendigheter.

Borettslaget opplevde dessverre enkelte hendelser knyttet til innbrudd i garasjene i vinter. I disse tilfellene har uvedkomne kommet seg inn i en enkelt garasje, hvor man så har tatt seg inn i nabogarasjene via den første. Styret minner derfor at garasjer alltid må låses, da en åpen garasje kan føre til innbrudd hos flere. Styret har også lagt til en paragraf i nyere leiekontrakter som spesifiserer at garasjene til enhver tid skal være låst.

Styret vil minne om at privatisering av garasjer og installasjon av egne portåpnere ikke er tillatt. Dette kan hindre at driftsavdelingen kan handle ved nødssituasjoner som brann eller lekkasjer. Det kan også gi en økt brannfare ved å installere slikt utstyr.

Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

I 2024 var det 5 søknader som kvalifiserte til beboerpotten. Dette er en pott på hvor beboere kan søke om midler til tiltak som vil bidra til et positivt bomiljø. I 2024 ble det blant annet malt i en oppgang, holdt arrangement for beboere med mat og kos, og plantet diverse.

Det er flere ildsjeler som har gjort en fin innsats for å løfte både fellesområder inne og i uteområdene.

Vi håper det blir like stort engasjement i 2025.

Det ble avholdt samling for de oppgangsansvarlige høsten 2024, styret planlegger ny samling på våren 2025 slik at vi blant annet kan planlegge dugnadsarbeid.

Borettslagets pågående og kommende prosjekter.

Fasadeprosjektet:

Vi er glade for å kunne informere om at rehabiliteringen av fasadene går som planlagt. Siste blokk forventes ferdigstilt etter påske (uke 17). I tillegg har entreprenøren påbegynt utbedring av trappetårnene, der det tidligere har vært lekkasjer inn til balkongene. Dette arbeidet er

planlagt ferdigstilt i slutten av mai. Stillasene vil stå ved hvert trappetårn i omtrent tre uker mens arbeidet pågår. Grunnen til at dette arbeidet ikke ble gjennomført tidligere, er at det ikke har vært mulig å skaffe tilstrekkelig med stillaser.

Bakgrunnen for rehabiliteringen er alvorlige feil som ble begått under fasaderehabiliteringen i perioden 2017–2021. Feilene førte til at blokkene ikke fikk tilstrekkelig ventilasjon av fukt, noe som resulterte i omfattende råteskader. Dette gjorde en ny og fullstendig fasade-rehabilitering av samtlige blokker nødvendig for å sikre byggenes kvalitet.

Ved prosjektering av fasadeutbedringene ble de totale kostnadene opprinnelig estimert til 34 millioner kroner inkludert merverdiavgift. Underveis i arbeidet har det imidlertid oppstått nødvendige tilleggstiltak som ikke var en del av den opprinnelige anbudsprosessen. Dette har medført en økning i prosjektkostnadene, som nå er beregnet til 43 millioner kroner.

Styret har arbeidet målrettet for å sikre at en stor del av kostnadene dekkes gjennom forsikringsordninger, garantier og reklamasjonsmidler. Dette arbeidet har resultert i at den opprinnelige estimert summen på 34 millioner kroner er fullfinansiert uten ytterligere belastning for borettslaget.

For å dekke de påløpte ekstrakostnadene har styret besluttet å refinansiere det eksisterende lånet i Handelsbanken med et tillegg på 5 millioner kroner. Samtidig er løpetiden på lånet forlenget, slik at beboernes månedlige avdrag forblir uendret.

Styret ønsker å takke alle beboere for deres forståelse og tålmodighet i denne prosessen, og vi ser frem til å fullføre prosjektet med et solid og varig resultat.

Rørprosjektet - planlegging og løsninger

Som beskrevet i innkallingen til generalforsamlingen i 2024, var det planlagt en tidligere oppstart av rørprosjektet. På grunn av omfattende rehabilitering av fasadene måtte dette imidlertid utsettes for å sikre at pågående arbeid ble fullført på en forsvarlig måte. Fasadeprosjektet har vært nødvendig for å ivareta byggets struktur og levetid, og samtidig legger det et bedre grunnlag for videre oppgraderinger, inkludert rørprosjektet.

Vi planlegger nå å starte det innledende planleggingsarbeidet i andre halvdel av 2025. Dette innebærer en kartlegging av eksisterende rørinfrastruktur, vurdering av behov og mulige løsninger, samt en plan for gjennomføring. Vi vil også vurdere hvordan arbeidet kan fases inn for å minimere påvirkningen på daglig drift.

For mer informasjon om rørprosjektet, vises det til rapporten i innkallingen til generalforsamlingen i 2024.

4. Honorar til styret

Styret viser til burettslagslova § 8-4, som fastslår at all godtgjørelse til styret må vedtas av generalforsamlingen.

Til tross for et fortsatt høyt arbeidspress og utfordringer med rekruttering, foreslår styret å videreføre det ordinære styrehonoraret på 580.000 kroner, inkludert honorar til vararepresentanter. Honoraret ble sist justert i 2022, og foreslås opprettholdt på samme nivå for 2024.

Også i 2024 har styret hatt en høy arbeidsbelastning, med totalt 64 nye saker og oppfølging av 20 saker fra tidligere år. Etter den første fasaderehabiliteringen har saksmengden stabilisert seg på et jevnt høyt nivå, noe som kan henge sammen med økningen i antall enheter i borettslaget. Samtidig har det store arbeidet med den nye rehabiliteringen preget 2024, noe som beskrives nærmere under «Ekstraordinært styrehonorar». I tillegg har styret håndtert et høyt antall forsikringssaker i 2024, noe som har vært særlig ressurskrevende ettersom hver sak involverer flere aktører og krever tett oppfølging.

Styret ønsker å rette en sterk bekymring mot den stadig lavere interessen for styreverv i borettslaget. I år var det ingen nye kandidater til styret, noe som har ført til at borettslaget nok en gang er avhengig av at sittende styremedlemmer på valg fortsetter i sine roller. Dersom denne trenden fortsetter, kan borettslaget på sikt bli nødt til å leie inn eksterne styremedlemmer, noe som vil medføre betydelige kostnader. Styret oppfordrer derfor beboerne til å vurdere å engasjere seg i styrearbeidet for å sikre stabil drift og god forvaltning av borettslaget.

Ekstraordinært styrehonorar

I perioden 2017–2021 ble det begått alvorlige feil under fasaderehabiliteringen i borettslaget. Feilene førte til at blokkene ikke fikk tilstrekkelig ventilasjon av fukt, noe som resulterte i omfattende råteskader. Skadene gjorde det nødvendig med en ny og fullstendig fasaderehabilitering av samtlige blokker for å sikre byggenes kvalitet.

Denne situasjonen har ført til en langvarig prosess med både juridiske og praktiske utfordringer, hvor styret i flere år har arbeidet intensivt for å finne en løsning. Utbedringsarbeidet kunne først starte i 2024, da det har vært nødvendig med omfattende forberedelser, inkludert juridiske prosesser, forsikringsforhandlinger, anbudsinnhenting og planlegging.

Dette året har vært spesielt krevende for styret, som har håndtert en rekke komplekse prosesser, inkludert planlegging, anbudsrunder, kontraktsforhandlinger og finansiering av prosjektet. Rehabiliteringens omfang har medført store logistiske og tekniske utfordringer, og styret har hatt tett samarbeid med eksterne rådgivere, entreprenører og juridiske eksperter for å sikre kvalitet og kostnadskontroll gjennom hele prosessen.

En viktig prioritet har vært å redusere den økonomiske belastningen for beboerne. Styret har derfor ført flere parallelle juridiske prosesser mot entreprenør, garantist og forsikringsselskap. Dette arbeidet har resultert i at de opprinnelige kostnadene på 34 millioner kroner er fullfinansiert uten økte utgifter for borettslaget. De påløpte ekstrakostnadene på 9 millioner kroner er delvis dekket gjennom refinansiering, men uten at dette påvirker beboernes månedlige avdrag. Dette er en betydelig seier for borettslaget og har direkte økonomiske fordeler for beboerne.

Arbeidet i 2024 har krevd en ekstraordinær innsats fra styrets medlemmer, både i form av tid og ressurser. Man har brukt store deler av sin fritid og i enkelte tilfeller også tatt fri fra ordinært arbeid for å delta i møter, forhandlinger og juridiske prosesser. Innsatsen har langt oversteget hva som normalt kan forventes i et styreverv, og styret mener at dette ekstraordinære arbeidet bør kompenseres.

På denne bakgrunn foreslår styret et ekstraordinært styrehonorar på 175.000 kroner for 2024, som styreleder gis fullmakt til å fordele basert på den enkeltes bidrag og belastning i prosessen.

Forslag til vedtak:

1. Generalforsamlingen vedtar å videreføre det ordinære styrehonoraret på **580.000 kroner**, inkludert honorarer til vararepresentantene.
2. Generalforsamlingen vedtar at valgkomiteen får en godtgjørelse på **3.000 kroner** per medlem.
3. Generalforsamlingen vedtar at oppgangsansvarlige får **2.000 kroner** per år, utbetalt basert på månedsverk foregående år.
4. Generalforsamlingen vedtar et ekstraordinært styrehonorar på **175.000 kroner** for styrets særskilte innsats i 2024 i forbindelse med rehabiliteringsprosessen. Styreleder gis fullmakt til å fordele beløpet ut fra den enkeltes arbeidsinnsats.

5. Valg av styremedlemmer i Solheimslien Borettslag 2025

Det er ingen nye som har meldt sin interesse for styreverv eller varaverv innen søknadsfristen. De to styremedlemmene som er på gjenvalg, ønsker å tilby seg å fortsette. De to varamedlemmene har sagt seg villig til å fortsette et år til.

Valgkomiteen foreslår følgende innstilling:

Styreleder

- Thomas Molnes (ikke på valg)

Styremedlem

- Julie Hansen (på gjenvalg)
- Frode Hauge (på gjenvalg)
- Tatiana Lægreid (ikke på valg)
- Tobias Oppedal (ikke på valg)

Varamedlem

- Tove Skotteberg
- Rikke Kvalvik

Presentasjon av kandidater

Julie Hansen

Jeg kom inn i styret som varamedlem i 2018 og som styremedlem i 2019. Jeg har jobbet med diverse oppgaver i de ulike periodene blant annet utvikling av nytt arkiv for styret,

oppdatering av nettsider, kommunikasjon, naboklager, oppfølging av rehabiliteringen. For tiden fungerer jeg som styresekretær samt har ansvar for de oppgangsansvarlige og styregodkjenninger blant annet. Jeg har en bachelorgrad i økonomi og administrasjon med fordypning i ledelse og en mastergrad i HR (personalarbeid) og jobber som HR rådgiver ved Bergen kommune. Jeg har arbeidet innen ulike bransjer blant annet innen kundeservice, bank, og IT.

Frode Hauge

Er 34 år gammel og jobber til daglig som politibetjent i Vest politidistrikt. Jeg har vært medlem i styret i Solheimslie borettslag de siste fire årene, og har dermed opparbeidet meg mye god erfaring og kunnskap. Selv om styrevervet har vært en stor oppgave i disse årene, føler jeg at det er riktig å tilby å fortsette i styret slik at denne kunnskapen videreføres. Jeg har hatt ansvar for forsikringssaker, naboklager, kommunikasjon og noe HMS. Til tross for enkelte kompliserte og store utfordringer, føler jeg at borettslaget stadig beveger seg i en positiv retning. Jeg kunne derfor tenke meg å være med på denne videreutviklingen. Jeg ønsker å stå på for at beboere skal få en bedre og enklere hverdag, og vil fortsette å ta alle henvendelser seriøst og gjøre mitt beste for å levere. Jeg håper derfor generalforsamlingen vil gi meg fornyet tillit, og stiller meg til disposisjon for Solheimslie borettslag også de neste to årene.

Tove Skotteberg

Kom inn som vara i 2024. Pensjonist, bodd i borettslaget i 20 år. Tidligere vært styremedlem i styret.

Rikke Kvalvik

Kom inn som vara i 2024. Har bachelor i kommunikasjon og jobber som digital markedsfører.

6. Valg av valgkomite

Ifølge vedtektene punkt 8-4 skal vi ha tre medlemmer i valgkomiteen. For årets valg har vi hatt inne Frode Røberg, vi har behov for to nye medlemmer.

7. Saker fra styret

a) Forslag til endring av vedtektene – tillegg til § 2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Styret foreslår en endring i borettslagets vedtekter for å tydeliggjøre andelseiers plikt til å melde fra ved endringer i boligens planløsning, og for å gi styret mulighet til å oppdatere borettslagets orienteringsplan (O-plan) ved behov. O-planen brukes blant annet for å holde oversikt over branntekniske installasjoner og planløsning i hver andel.

Bakgrunnen for forslaget er hensynet til sikkerhet og korrekt informasjon i brannvernplaner og øvrige felles tekniske installasjoner. Forslaget har vært vurdert juridisk, og det er konkludert med at det ikke strider mot andelseiers rettigheter etter borettslagsloven. Forslaget anses derfor lovlig og kan vedtas med alminnelig flertall.

Styret foreslår følgende tillegg til § 2-4 i vedtektene:

Gjeldende tekst i vedtektene § 2-4:

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

Foreslått tillegg – nytt andre ledd i § 2-4:

Borettslaget har en orienteringsplan (O-plan) som gir oversikt over plassering av brannalarmer/røykdetektorer o.l. i hver etasje i alle bygg, herunder også planløsning i hver andel. Dersom en andelseier foretar endringer i boligens planløsning e.l., skal andelseieren melde fra om dette til styret. Dette gjelder selv om samtykke til tiltaket etter første ledd ikke er påkrevd. Styret kan pålegge andelseier ansvar for kostnader for nødvendige endringer i gjeldende O-plan som følge av tiltak etter første og andre ledd.

b) Honorar til oppgangsansvarlige

Som med andre verv i borettslaget så får de oppgangsansvarlige et årlig honorar som for tiden ligger på 2.000,- som utbetales etterskuddsvis basert på antall måneder arbeidet året før. Honoraret har blitt satt av Generalforsamlingen. Styret ber Generalforsamlingen om å få delegert myndighet til å sette honorar for de oppgangsansvarlige. Dette vil innebære at styret da kan utbetale honorar fortløpende dersom det oppstår endring, for eksempel om noen går ut av vervet januar 2024, så vil de med dagens ordning først få utbetalt for arbeid utført den måneden på våren 2025. Dette innebærer en del administrering for å holde oversikt over hvem som går ut og inn av verv ila et år samt hva de skal ha utbetalt. Å få myndighet til å sette honoraret fortløpende gjør at vi kan utbetale honoraret i desember for arbeid som er arbeidet det året. Det innebærer også at styret kan utbetale opptjent honorar til de som går ut av verv ila et år. Alternativ ber styret om myndighet til å utbetale til de som går ut basert på årets satte sats, det vil forenkle administreringen noe.

Det fremmes to forslag til vedtak:

Forslag til vedtak 1:

Generalforsamlingen gir styret myndighet til å sette årlig honorarsats for de oppgangsansvarlige og utbetale dette ved årsskifte eller fortløpende når noen går ut av vervet.

Forslag til vedtak 2:

Generalforsamlingen gir styret myndighet til å utbetale honorar til oppgangsansvarlige som går ut av verv basert på siste vedtatte årlig honorarsats satt av Generalforsamlingen.

Solheimslien Borettslag
2024

Resultatregnskap 2024

Solheimslien Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	37 288 992	33 898 702	36 762 000	39 153 000
Andre inntekter	3	250 041	251 457	194 000	203 000
Sum inntekter		37 539 034	34 150 159	36 956 000	39 356 000
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	1 322 413	1 268 872	1 543 000	1 447 000
Styrehonorar	5	580 000	720 000	580 000	600 000
Andre honorarer	6	36 750	35 167	35 000	70 000
Arbeidsgiveravgift		277 023	287 318	282 000	296 000
Avskrivninger	7	231 855	207 121	207 000	135 000
Felles strøm og varme		3 399 383	3 812 066	3 518 000	3 400 000
Festeavgift/tomteleie		148 021	148 021	148 000	148 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		4 528 527	4 231 571	4 523 000	4 977 000
Andre driftskostnader	8	3 850 530	3 345 292	4 217 000	3 357 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	244 211	113 400	315 000	310 000
Vedlikehold	10	3 006 736	2 187 863	700 000	2 430 000
Rehabilitering	11	8 123 159	120 625	0	0
Forretningsførsel		372 667	380 923	353 000	373 000
Revisjonshonorar		33 750	31 500	34 000	36 000
Andre konsulenthonorarer		304 098	1 603 501	510 000	1 500 000
Kontingent		12 994	3 192	4 000	4 000
Forsikring		1 113 317	920 840	1 031 000	1 247 000
Sum driftskostnader		27 585 434	19 417 271	18 000 000	20 330 000
Driftsresultat		9 953 600	14 732 888	18 956 000	19 026 000
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		1 277 796	978 377	0	0
Andre renteinntekter		12 947	12 822	0	0
Andre finansinntekter		95 965	76 181	70 000	85 000
Sum finansinntekter		1 386 708	1 067 380	70 000	85 000
Rentekostnader lån		6 839 514	6 906 190	6 961 000	6 671 000
Andre rentekostnader		444	1 155	0	0
Sum finanskostnader		6 839 957	6 907 345	6 961 000	6 671 000
Resultat av finansposter		-5 453 249	-5 839 965	-6 891 000	-6 586 000
Resultat		4 500 351	8 892 923	12 065 000	12 440 000
Til/fra udekket tap		4 500 351	8 892 923	0	0
Sum disponeringer		4 500 351	8 892 923	0	0

Resultatrapport 2024 for Solheimslien Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Solheimslien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12, 13	310 068 204	310 068 204
Garasjer	12	1 475 000	1 475 000
Andre driftsmidler	7	347 867	433 572
Sum varige driftsmidler		311 891 071	311 976 776
Sum anleggsmidler		311 891 071	311 976 776
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		375 225	345 440
Andre fordringer		571 797	76 290
Sum fordringer		947 022	421 730
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		16 055 603	25 236 661
Skattetrekk		58 675	53 397
Sum bankinnsk. og kontanter		16 114 278	25 290 058
Sum omløpsmidler		17 061 300	25 711 787
SUM EIENDELER		328 952 371	337 688 563

Balanserapport 2024 for Solheimslien Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Solheimslien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		35 900	35 900
Innskutt egenkapital		49 683 364	49 683 364
Sum innskutt egenkapital		49 719 264	49 719 264
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	14	-73 829 776	-78 330 127
Sum opptjent egenkapital		-73 829 776	-78 330 127
SUM EGENKAPITAL		-24 110 512	-28 610 863
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 15	340 235 806	349 602 589
Borettsinnskudd	13	3 824 400	3 824 400
Sum langsiktig gjeld		344 060 206	353 426 989
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		498 160	285 081
Leverandørgjeld		5 686 605	407 764
Skyldige off. myndigheter		195 380	186 205
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		718 683	712 767
Påløpne renter		1 162 342	366 543
Annen kortsiktig gjeld		741 505	10 914 078
Sum kortsiktig gjeld		9 002 676	12 872 437
SUM GJELD		353 062 882	366 299 426
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		328 952 371	337 688 563

Bergen,
Styret for Solheimslien Borettslag

Thomas Molnes
Styrets leder

Tatiana Lægreid
Styremedlem

Julie Lange Hansen
Styremedlem

Frode Hauge
Nestleder

Tobias Holsen Oppedal
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Solheimslien Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800	Andel felleskostnader	31 037 064	27 959 052	31 037 000	33 520 000
3804	Utleie garasjeplasser	347 000	349 453	360 000	342 000
3814	Brenselsinntekter	3 662 629	3 461 783	3 114 000	3 000 000
3816	TV/Internett	2 007 528	1 904 136	2 007 000	2 060 000
3825	Leieinntekter El-bil	83 572	95 038	94 000	80 000
3828	Filterskift	151 200	129 240	150 000	151 000
Sum felleskostnader		37 288 992	33 898 702	36 762 000	39 153 000

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3850	Renhold	194 016	144 480	194 000	194 000
3885	Andre inntekter	56 025	106 977	0	9 000
Sum andre inntekter		250 041	251 457	194 000	203 000

Note 4 - Lønnskostnader

Gjennomsnittlig antall årsverk: 2,16

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	580 000	580 000	580 000	600 000
5331	Avsetning styrehonorar	0	140 000	0	0
Sum styrehonorar		580 000	720 000	580 000	600 000

Note 6 - Andre honorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5360	Andre honorarer	36 750	35 167	0	70 000
5390	Honorar andre utvalg	0	0	35 000	0
Sum andre honorar		36 750	35 167	35 000	70 000

Solheimslie Borettslag org.nr. 948115700

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Andre eiendeler

	Vaktmesterbil	Bossug	Ladestasjon El-bil	Parkour Sett, Klatrestativ
Anskaffelseskost pr.01.01	197 900	8 206 964	20 000	59 095
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	197 900	8 206 964	20 000	59 095
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	9 849
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	197 900	8 206 964	20 000	59 095
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2012	2007	2017	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Vaskemaskin og tørketrommel	Sandspreder	Avant Flishogger	Diverse lekeapparater
Anskaffelseskost pr.01.01	496 451	56 250	46 250	349 955
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	496 451	56 250	46 250	349 955
Årets av- og nedskr. pr.31.12	99 290	11 250	9 249	69 990
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	488 176	42 187	28 520	186 642
Bokført verdi pr.31.12	8 274	14 062	17 729	163 312
Anskaffelsesår	2020	2021	2021	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	1	2	2	3
	Parkeringsskilt	Snøfreser Ariens Deluxes28	Avant snøskjær med tilbehør	Høytrykks-vasker
Anskaffelseskost pr.01.01	36 083	0	0	0
Årets tilgang	0	38 241	38 033	69 875
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	36 083	38 241	38 033	69 875
Årets av- og nedskr. pr.31.12	7 360	6 703	6 514	11 645
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	12 881	6 703	6 514	11 645
Bokført verdi pr.31.12	23 202	31 538	31 518	58 229
Anskaffelsesår	2023	2024	2024	2024
Antatt rest levetid (i antall år)	4	5	5	5

Solheimslie Borettslag org.nr. 948115700

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510	Styredisposisjoner	11 260	7 864	7 000	7 000
5901	Gaver ansatte	3 040	3 040	2 000	2 000
5902	Gaver til styremedlemmer	4 560	0	2 000	2 000
5920	Yrkesskadeforsikring	5 625	0	6 000	6 000
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	24 071	27 073	22 000	22 000
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	18 711	20 180	13 000	15 000
6300	Møtekostnader	9 060	9 882	4 000	6 000
6325	Renovasjon	146 005	79 777	55 000	139 000
6326	Snømåking og brøyting	34 220	37 669	16 000	40 000
6335	Containerleie/ -tømming	103 066	95 014	170 000	115 000
6336	HMS	19 059	56 405	144 000	20 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	10 690	5 952	2 000	4 000
6346	Radon	2 000	4 350	5 000	5 000
6360	Renhold og matteleie	198 360	196 889	197 000	205 000
6362	Maskiner og utstyr	2 700	15 448	50 000	50 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	45 621	36 250	46 000	46 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	87 471	1 423	5 000	5 000
6370	Garasjer	4 909	1 227	5 000	5 000
6372	Heis	158 923	212 176	170 000	170 000
6374	Ventilasjon	624 169	28 700	950 000	151 000
6375	TV/Internett	2 015 040	1 846 057	2 019 000	2 060 000
6377	Vakthold	73 012	71 636	76 000	77 000
6390	Andre driftskostnader	12 298	220 919	2 000	2 000
6391	Diverse serviceavtaler	50 730	171 601	84 000	53 000
6400	Leie maskiner og utstyr	1 108	872	0	0
6630	Egenandel ved skade	58 000	56 000	60 000	60 000
6800	Kontorkostnader	7 720	11 450	10 000	10 000
6840	Tidsskrifter, faglitteratur	2 783	0	0	0
6845	Kopiering	0	0	5 000	5 000
6860	Kursutgifter	7 550	34 150	15 000	15 000
6900	Telefonutgifter	13 140	12 400	20 000	20 000
6940	Porto	3 151	5 138	2 000	2 000
7000	Drivstoff	14 134	14 598	11 000	11 000
7020	Vedlikehold bil og traktor	56 047	42 066	30 000	15 000
7040	Forsikring/off.avgifter varebil	0	0	5 000	5 000
7120	Utleigg bompenger,parkering mm	5 030	3 218	5 000	5 000
7130	Reise og oppholdskostnader	1 440	0	0	0
7740	Øreavrundning	-4	-4	0	0
7770	Bankgebyr	1 620	1 543	0	0
7779	Andre gebyr	12 159	8 399	0	0
7782	Kostnader bomiljø	2 052	5 931	2 000	2 000
7791	Øredifferanser	0	0	0	0
Sum driftskostnader		3 850 530	3 345 292	4 217 000	3 357 000

Solheimslien Borettslag org.nr. 948115700

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500 IT utstyr	7 789	11 203	3 000	3 000
6502 Brannvernustyr	21 522	392	10 000	10 000
6503 Annet driftsmateriell	68 452	33 383	36 000	36 000
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	17 341	25 063	10 000	10 000
6506 Porttelefoni	0	0	5 000	5 000
6510 Verktøy og redskap	84 418	16 248	200 000	200 000
6540 Inventar	0	5 696	0	20 000
6541 Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	8 438	14 102	25 000	10 000
6553 Abonnement og lisenser	36 252	7 313	16 000	16 000
6570 Arbeidsklær og verneutstyr	0	0	10 000	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	244 211	113 400	315 000	310 000

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	553 429	105 065	100 000	500 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	248 223	865 004	100 000	800 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	493 841	255 094	50 000	250 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	462 099	143 659	220 000	350 000
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	387 712	563 113	20 000	20 000
6606 Vedlikehold heis	18 251	123 563	100 000	50 000
6607 Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	16 866	27 341	50 000	50 000
6608 Vedlikehold garasjer	1 392	0	25 000	25 000
6610 Vedlikehold ventilasjon	64 610	0	0	50 000
6612 Vedlikehold styre/vaktmesterkontor	225 701	0	0	270 000
6614 Vedlikehold maling	18 454	38 924	5 000	5 000
6615 Vedlikehold låssystemer	30 373	29 664	0	30 000
6616 Vedlikehold tak	448 554	5 069	10 000	10 000
6617 Vedlikehold dører og vinduer	37 230	31 367	20 000	20 000
Sum vedlikehold	3 006 736	2 187 863	700 000	2 430 000

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

Note 11 - Rehabilitering

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Diverse rehabiliteringsprosjekt				
6640 Tbf avsetning og forsikringsoppgjør	-17 286 579	0	0	0
6641 Fasaderehabilitering	22 465 884	0	0	0
6642 Konsulent tjenester prosjekt	2 831 881	0	0	0
6645 Rehabilitering Garantiprovisjon	111 974	120 625	0	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12	8 123 159	120 625	0	0

Note 12 - Bygninger

	Garasjer	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01	1 475 000	310 068 203
Anskaffelseskost pr.31.12	1 475 000	310 068 203
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	586 290
Bokført verdi pr.31.12	1 475 000	309 481 913
Anskaffelsesår	1964	1964

Note 13 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	344 060 206	353 426 989
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	311 543 204	311 543 204

Note 14 - Udekket tap

	2024	2023
Sum udekket tap	-73 829 776	-78 330 127

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Note 15 - Langsiktig gjeld**Svenska Handelsbanken AB NUF**

Renter 31.12.24: 5,89%, løpetid 20 år
Opprinnelig 2017
Nedbetalt tidligere
Nedbetalt i år

23 000 000
6 435 582
882 079

Lånesaldo 31.12
Beregnet innfrielsesdato: 01.01.2037

15 682 339

Husbanken

Renter 31.12.24: 1,78%, løpetid 30 år
Opprinnelig 2019
Nedbetalt tidligere
Nedbetalt i år
Lånesaldo 31.12
Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050

5 299 000
1 398 468
144 652

3 755 880

Husbanken

Renter 31.12.24: 1,78%, løpetid 30 år
Opprinnelig 2020
Nedbetalt tidligere
Nedbetalt i år
Lånesaldo 31.12
Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050

63 641 000
5 788 945
743 094

49 153 961

Husbanken

Renter 31.12.24: 1,78%, løpetid 30 år
Opprinnelig 2020
Nedbetalt tidligere
Nedbetalt i år
Lånesaldo 31.12
Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050

63 641 000
5 780 057
1 700 552

56 160 411

Husbanken

Renter 31.12.24: 1,78%, løpetid 30 år
Opprinnelig 2020
Nedbetalt tidligere
Nedbetalt i år
Lånesaldo 31.12
Beregnet innfrielsesdato: 18.06.2050

23 865 000
2 175 932
314 402

21 374 666

Husbanken

Renter 31.12.24: 1,78%, løpetid 30 år
Opprinnelig 2020
Nedbetalt tidligere
Nedbetalt i år
Lånesaldo 31.12
Beregnet innfrielsesdato: 14.11.2050

23 865 000
1 856 643
640 907

21 367 450

Solheimslie Borettslag org.nr. 948115700

Dokumentet er elektronisk signert

Husbanken

Renter 31.12.24: 1,78%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2019

8 915 000

Nedbetalt tidligere

946 487

Nedbetalt i år

121 524

Lånesaldo 31.12

7 846 989

Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050

Husbanken

Renter 31.12.24: 1,78%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2020

5 711 000

Nedbetalt tidligere

520 574

Nedbetalt i år

75 511

Lånesaldo 31.12

5 114 915

Beregnet innfrielsesdato: 18.07.2050

Husbanken

Renter 31.12.24: 1,78%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2021

63 642 000

Nedbetalt tidligere

4 846 575

Nedbetalt i år

1 673 007

Lånesaldo 31.12

57 122 418

Beregnet innfrielsesdato: 19.05.2051

Husbanken

Renter 31.12.24: 1,78%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2021

5 299 000

Nedbetalt tidligere

403 539

Nedbetalt i år

139 299

Lånesaldo 31.12

4 756 162

Beregnet innfrielsesdato: 19.06.2051

Husbanken

Renter 31.12.24: 1,78%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2019

8 314 000

Nedbetalt tidligere

882 429

Nedbetalt i år

226 931

Lånesaldo 31.12

7 204 640

Beregnet innfrielsesdato: 04.12.2049

Husbanken

Renter 31.12.24: 1,78%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2019

5 299 000

Nedbetalt tidligere

550 707

Nedbetalt i år

458 873

Lånesaldo 31.12

4 289 420

Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050

Solheimslie Borettslag org.nr. 948115700

Dokumentet er elektronisk signert

Husbanken

Renter 31.12.24: 1,78%, løpetid 30 år
Opprinnelig 2020
Nedbetalt tidligere
Nedbetalt i år
Lånesaldo 31.12

5 711 000
444 302
153 372

5 113 326

Beregnet innfrielsesdato: 16.11.2050

Husbanken

Renter 31.12.24: 1,78%, løpetid 30 år
Opprinnelig 2020
Nedbetalt tidligere
Nedbetalt i år
Lånesaldo 31.12

23 865 000
2 480 932
637 697

20 746 371

Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050

Husbanken

Renter 31.12.24: 1,78%, løpetid 30 år
Opprinnelig 2019
Nedbetalt tidligere
Nedbetalt i år
Lånesaldo 31.12

31 820 000
3 377 299
868 529

27 574 172

Beregnet innfrielsesdato: 04.12.2049

Husbanken

Renter 31.12.24: 1,78%, løpetid 30 år
Opprinnelig 2019
Nedbetalt tidligere
Nedbetalt i år
Lånesaldo 31.12

31 820 000
3 378 262
433 750

28 007 988

Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050

Husbanken

Renter 31.12.24: 1,78%, løpetid 30 år
Opprinnelig 2020
Nedbetalt tidligere
Nedbetalt i år
Lånesaldo 31.12

5 711 000
593 698
153 604

4 964 698

Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050

Sum langsiktig gjeld

340 235 806

**Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets
slutt**

2029

Gjeld til kredittinstitusjoner

284 529 779

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217448876	6	58 993	353 958
	1	53 488	53 488
	1	52 967	52 967
	102	51 868	5 290 536
	3	51 134	153 402
	1	50 363	50 363
	34	50 201	1 706 834
	1	50 074	50 074
	1	49 976	49 976
	1	49 397	49 397
	3	48 241	144 723
	80	45 338	3 627 040
	2	45 153	90 306
	1	43 995	43 995
	12	43 934	527 208
	40	39 808	1 592 320
	3	39 480	118 440
	1	39 267	39 267
	1	39 055	39 055
	3	38 737	116 211
	6	38 557	231 342
	1	38 525	38 525
	1	37 993	37 993
	1	37 675	37 675
	1	36 614	36 614
	2	36 508	73 016
	3	35 871	107 613
	1	35 659	35 659
	40	30 096	1 203 840
	6	29 345	176 070
Lån Husbanken 13565341-20	6	13 738	82 428
	1	12 456	12 456
	1	12 335	12 335
	102	12 079	1 232 058
	3	11 908	35 724
	1	11 729	11 729
	34	11 691	397 494
	1	11 661	11 661
	1	11 639	11 639
	1	11 504	11 504
	3	11 234	33 702
	80	10 558	844 640
	2	10 515	21 030
	1	10 246	10 246
	12	10 232	122 784
	40	9 270	370 800
	3	9 194	27 582
	1	9 145	9 145
	1	9 095	9 095
	3	9 021	27 063

Solheimsløien Borettslag org.nr. 948115700

Dokumentet er elektronisk signert

	6	8 979	53 874
	1	8 972	8 972
	1	8 848	8 848
	1	8 774	8 774
	1	8 527	8 527
	2	8 502	17 004
	3	8 354	25 062
	1	8 304	8 304
	40	7 009	280 360
	6	6 834	41 004
Lån Husbanken 13565615 5	6	179 796	1 078 776
	1	163 019	163 019
	1	161 431	161 431
	102	158 082	16 124 364
	3	155 845	467 535
	1	153 494	153 494
	34	153 000	5 202 000
	1	152 612	152 612
	1	152 316	152 316
	1	150 551	150 551
	3	147 026	441 078
	80	138 179	11 054 320
	2	137 614	275 228
	1	134 085	134 085
	12	133 902	1 606 824
	40	121 325	4 853 000
	3	120 326	360 978
	1	119 677	119 677
	1	119 031	119 031
	3	118 060	354 180
	6	117 513	705 078
	1	117 415	117 415
	1	115 795	115 795
	1	114 824	114 824
	1	111 592	111 592
	2	111 267	222 534
	3	109 326	327 978
	1	108 681	108 681
	40	91 724	3 668 960
	6	89 437	536 622

Solheimsløien Borettslag org.nr. 948115700

Dokumentet er elektronisk signert

Lån Husbanken 13565341-10	6	205 424	1 232 544
	1	186 256	186 256
	1	184 441	184 441
	102	180 615	18 422 730
	3	178 059	534 177
	1	175 374	175 374
	34	174 809	5 943 506
	1	174 366	174 366
	1	174 027	174 027
	1	172 011	172 011
	3	167 983	503 949
	80	157 875	12 630 000
	2	157 230	314 460
	1	153 198	153 198
	12	152 988	1 835 856
	40	138 618	5 544 720
	3	137 477	412 431
	1	136 735	136 735
	1	135 998	135 998
	3	134 889	404 667
	6	134 264	805 584
	1	134 151	134 151
	1	132 300	132 300
	1	131 192	131 192
	1	127 498	127 498
	2	127 127	254 254
	3	124 910	374 730
	1	124 172	124 172
	40	104 798	4 191 920
	6	102 186	613 116
Lån Husbanken 13565340-30	6	78 184	469 104
	1	70 889	70 889
	1	70 198	70 198
	102	68 742	7 011 684
	3	67 769	203 307
	1	66 747	66 747
	34	66 532	2 262 088
	1	66 364	66 364
	1	66 235	66 235
	1	65 467	65 467
	3	63 934	191 802
	80	60 087	4 806 960
	2	59 842	119 684
	1	58 307	58 307
	12	58 227	698 724
	40	52 758	2 110 320
	3	52 324	156 972
	1	52 042	52 042
	1	51 761	51 761
	3	51 339	154 017
	6	51 101	306 606
	1	51 058	51 058
	1	50 354	50 354
	1	49 932	49 932

Solheimsløien Borettslag org.nr. 948115700

Dokumentet er elektronisk signert

	1	48 526	48 526
	2	48 385	96 770
	3	47 541	142 623
	1	47 260	47 260
	40	39 886	1 595 440
	6	38 892	233 352
Lån Husbanken 13565616-10	6	78 158	468 948
	1	70 865	70 865
	1	70 175	70 175
	102	68 719	7 009 338
	3	67 746	203 238
	1	66 725	66 725
	34	66 510	2 261 340
	1	66 341	66 341
	1	66 212	66 212
	1	65 445	65 445
	3	63 913	191 739
	80	60 067	4 805 360
	2	59 822	119 644
	1	58 287	58 287
	12	58 208	698 496
	40	52 740	2 109 600
	3	52 306	156 918
	1	52 024	52 024
	1	51 743	51 743
	3	51 321	153 963
	6	51 084	306 504
	1	51 041	51 041
	1	50 337	50 337
	1	49 915	49 915
	1	48 509	48 509
	2	48 368	96 736
	3	47 525	142 575
	1	47 244	47 244
	40	39 873	1 594 920
	6	38 879	233 274
Lån Husbanken 13565615-20	6	28 703	172 218
	1	26 025	26 025
	1	25 771	25 771
	102	25 236	2 574 072
	3	24 879	74 637
	1	24 504	24 504
	34	24 425	830 450
	1	24 363	24 363
	1	24 316	24 316
	1	24 034	24 034
	3	23 471	70 413
	80	22 059	1 764 720
	2	21 969	43 938
	1	21 406	21 406
	12	21 376	256 512
	40	19 368	774 720
	3	19 209	57 627
	1	19 105	19 105

Solheimsløien Borettslag org.nr. 948115700

Dokumentet er elektronisk signert

	1	19 002	19 002
	3	18 847	56 541
	6	18 760	112 560
	1	18 744	18 744
	1	18 486	18 486
	1	18 331	18 331
	1	17 815	17 815
	2	17 763	35 526
	3	17 453	52 359
	1	17 350	17 350
	40	14 643	585 720
	6	14 278	85 668
Lån Husbanken 13565615 40	6	18 709	112 254
	1	16 964	16 964
	1	16 798	16 798
	102	16 450	1 677 900
	3	16 217	48 651
	1	15 972	15 972
	34	15 921	541 314
	1	15 881	15 881
	1	15 850	15 850
	1	15 666	15 666
	3	15 299	45 897
	80	14 379	1 150 320
	2	14 320	28 640
	1	13 953	13 953
	12	13 934	167 208
	40	12 625	505 000
	3	12 521	37 563
	1	12 453	12 453
	1	12 386	12 386
	3	12 285	36 855
	6	12 228	73 368
	1	12 218	12 218
	1	12 050	12 050
	1	11 949	11 949
	1	11 612	11 612
	2	11 578	23 156
	3	11 376	34 128
	1	11 309	11 309
	40	9 545	381 800
	6	9 307	55 842

Solheimsløien Borettslag org.nr. 948115700

Dokumentet er elektronisk signert

Lån Husbanken 13565616-30	6	208 943	1 253 658
	1	189 446	189 446
	1	187 601	187 601
	102	183 709	18 738 318
	3	181 109	543 327
	1	178 378	178 378
	34	177 804	6 045 336
	1	177 352	177 352
	1	177 008	177 008
	1	174 957	174 957
	3	170 861	512 583
	80	160 579	12 846 320
	2	159 923	319 846
	1	155 822	155 822
	12	155 609	1 867 308
	40	140 993	5 639 720
	3	139 832	419 496
	1	139 078	139 078
	1	138 327	138 327
	3	137 199	411 597
	6	136 564	819 384
	1	136 449	136 449
	1	134 567	134 567
	1	133 439	133 439
	1	129 682	129 682
	2	129 305	258 610
	3	127 049	381 147
	1	126 299	126 299
	40	106 594	4 263 760
	6	103 936	623 616
Lån Husbanken 13565616-40	6	17 397	104 382
	1	15 774	15 774
	1	15 620	15 620
	102	15 296	1 560 192
	3	15 080	45 240
	1	14 852	14 852
	34	14 804	503 336
	1	14 767	14 767
	1	14 738	14 738
	1	14 567	14 567
	3	14 226	42 678
	80	13 370	1 069 600
	2	13 316	26 632
	1	12 974	12 974
	12	12 956	155 472
	40	11 739	469 560
	3	11 643	34 929
	1	11 580	11 580
	1	11 517	11 517
	3	11 424	34 272
	6	11 371	68 226
	1	11 361	11 361
	1	11 204	11 204

Solheimsløien Borettslag org.nr. 948115700

Dokumentet er elektronisk signert

	1	11 110	11 110
	1	10 798	10 798
	2	10 766	21 532
	3	10 578	31 734
	1	10 516	10 516
	40	8 875	355 000
	6	8 654	51 924
Lån Husbanken 13565340-20	6	26 353	158 118
	1	23 894	23 894
	1	23 661	23 661
	102	23 171	2 363 442
	3	22 843	68 529
	1	22 498	22 498
	34	22 426	762 484
	1	22 369	22 369
	1	22 325	22 325
	1	22 067	22 067
	3	21 550	64 650
	80	20 253	1 620 240
	2	20 171	40 342
	1	19 653	19 653
	12	19 626	235 512
	40	17 783	711 320
	3	17 637	52 911
	1	17 541	17 541
	1	17 447	17 447
	3	17 304	51 912
	6	17 224	103 344
	1	17 210	17 210
	1	16 972	16 972
	1	16 830	16 830
	1	16 356	16 356
	2	16 309	32 618
	3	16 024	48 072
	1	15 930	15 930
	40	13 444	537 760
	6	13 109	78 654
Lån Husbanken 13565340-40	6	15 690	94 140
	1	14 226	14 226
	1	14 087	14 087
	102	13 795	1 407 090
	3	13 600	40 800
	1	13 395	13 395
	34	13 352	453 968
	1	13 318	13 318
	1	13 292	13 292
	1	13 138	13 138
	3	12 830	38 490
	80	12 058	964 640
	2	12 009	24 018
	1	11 701	11 701
	12	11 685	140 220

Solheimsløien Borettslag org.nr. 948115700

Dokumentet er elektronisk signert

	40	10 587	423 480
	3	10 500	31 500
	1	10 444	10 444
	1	10 387	10 387
	3	10 303	30 909
	6	10 255	61 530
	1	10 246	10 246
	1	10 105	10 105
	1	10 020	10 020
	1	9 738	9 738
	2	9 710	19 420
	3	9 540	28 620
	1	9 484	9 484
	40	8 004	320 160
	6	7 805	46 830
Lån Husbanken 13565616-20	6	18 704	112 224
	1	16 958	16 958
	1	16 793	16 793
	102	16 445	1 677 390
	3	16 212	48 636
	1	15 968	15 968
	34	15 916	541 144
	1	15 876	15 876
	1	15 845	15 845
	1	15 661	15 661
	3	15 295	45 885
	80	14 374	1 149 920
	2	14 316	28 632
	1	13 948	13 948
	12	13 929	167 148
	40	12 621	504 840
	3	12 517	37 551
	1	12 450	12 450
	1	12 382	12 382
	3	12 281	36 843
	6	12 225	73 350
	1	12 214	12 214
	1	12 046	12 046
	1	11 945	11 945
	1	11 609	11 609
	2	11 575	23 150
	3	11 373	34 119
	1	11 306	11 306
	40	9 542	381 680
	6	9 304	55 824

Solheimsløien Borettslag org.nr. 948115700

Dokumentet er elektronisk signert

Lån Husbanken 13565341-30	6	75 886	455 316
	1	68 805	68 805
	1	68 135	68 135
	102	66 722	6 805 644
	3	65 777	197 331
	1	64 785	64 785
	34	64 577	2 195 618
	1	64 413	64 413
	1	64 288	64 288
	1	63 543	63 543
	3	62 055	186 165
	80	58 321	4 665 680
	2	58 083	116 166
	1	56 593	56 593
	12	56 516	678 192
	40	51 207	2 048 280
	3	50 786	152 358
	1	50 512	50 512
	1	50 239	50 239
	3	49 830	149 490
	6	49 599	297 594
	1	49 557	49 557
	1	48 873	48 873
	1	48 464	48 464
	1	47 099	47 099
	2	46 962	93 924
	3	46 143	138 429
	1	45 871	45 871
	40	38 714	1 548 560
	6	37 749	226 494

Lån Husbanken 13565340-10	6	100 861	605 166
	1	91 450	91 450
	1	90 559	90 559
	102	88 680	9 045 360
	3	87 425	262 275
	1	86 107	86 107
	34	85 829	2 918 186
	1	85 612	85 612
	1	85 445	85 445
	1	84 456	84 456
	3	82 478	247 434
	80	77 515	6 201 200
	2	77 198	154 396
	1	75 219	75 219
	12	75 116	901 392
	40	68 060	2 722 400
	3	67 500	202 500
	1	67 136	67 136
	1	66 773	66 773
	3	66 229	198 687
	6	65 922	395 532

Solheimslien Borettslag org.nr. 948115700

Dokumentet er elektronisk signert

	1	65 867	65 867
	1	64 958	64 958
	1	64 414	64 414
	1	62 600	62 600
	2	62 418	124 836
	3	61 329	183 987
	1	60 967	60 967
	40	51 455	2 058 200
	6	50 172	301 032
Lån Husbanken 13565615-30	6	102 448	614 688
	1	92 888	92 888
	1	91 984	91 984
	102	90 075	9 187 650
	3	88 800	266 400
	1	87 461	87 461
	34	87 180	2 964 120
	1	86 959	86 959
	1	86 790	86 790
	1	85 784	85 784
	3	83 776	251 328
	80	78 734	6 298 720
	2	78 413	156 826
	1	76 402	76 402
	12	76 297	915 564
	40	69 131	2 765 240
	3	68 562	205 686
	1	68 192	68 192
	1	67 824	67 824
	3	67 271	201 813
	6	66 959	401 754
	1	66 903	66 903
	1	65 980	65 980
	1	65 427	65 427
	1	63 585	63 585
	2	63 400	126 800
	3	62 294	186 882
	1	61 926	61 926
	40	52 264	2 090 560
	6	50 961	305 766
Lån Husbanken 13565341-40	6	18 160	108 960
	1	16 465	16 465
	1	16 305	16 305
	102	15 967	1 628 634
	3	15 741	47 223
	1	15 503	15 503
	20	15 454	309 080
	14	15 453	216 342
	1	15 414	15 414
	1	15 384	15 384
	1	15 206	15 206
	3	14 850	44 550
	80	13 956	1 116 480
	2	13 899	27 798

Solheimslien Borettslag org.nr. 948115700

Dokumentet er elektronisk signert

1	13 543	13 543
12	13 524	162 288
40	12 254	490 160
3	12 153	36 459
1	12 088	12 088
1	12 022	12 022
3	11 924	35 772
6	11 869	71 214
1	11 859	11 859
1	11 696	11 696
1	11 598	11 598
1	11 271	11 271
2	11 238	22 476
3	11 042	33 126
1	10 977	10 977
40	9 264	370 560
6	9 033	54 198

16 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	12 839 350	14 386 911
Periodens resultat	4 500 351	8 892 923
Årets avskrivninger	231 855	207 121
Årets investeringer	-146 150	-36 084
Avdrag lån	-9 366 783	-10 611 520
Endring i disponible midler	-4 780 727	-1 547 560
Disponible midler 31.12.	8 058 623	12 839 350

718 - Årsregnsk...

Name Date
Læg Reid, Tatiana 2025-04-01

Identification
 Læg Reid, Tatiana

Name Date
Molnes, Thomas Bergseth 2025-04-01

Identification
 Molnes, Thomas Bergseth

Name Date
Hansen, Julie Lange 2025-04-01

Identification
 Hansen, Julie Lange

Name Date
Hauge, Frode 2025-04-02

Identification
 Hauge, Frode

Name Date
Oppedal, Tobias Holsen 2025-04-04

Identification
 Oppedal, Tobias Holsen



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



KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Solheimslien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solheimslien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 borettslagets 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 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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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 ellers 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.

Ledelsens 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansund	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: 80XF6-X3EKS-JXL7X-QJWHC-S0SWJ-7SD47



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.

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 intern kontroll 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 borettslagets 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 tvil av betydning om borettslagets 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 borettslaget 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 rettviseende bilde.

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-04 13:41:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 80XF6-X3EKS-JXL7X-QJWHC-S0SWJ-7SD47

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.

8. Andre innkomne saker

a) Innglassing av privat takterrasse

Hei,

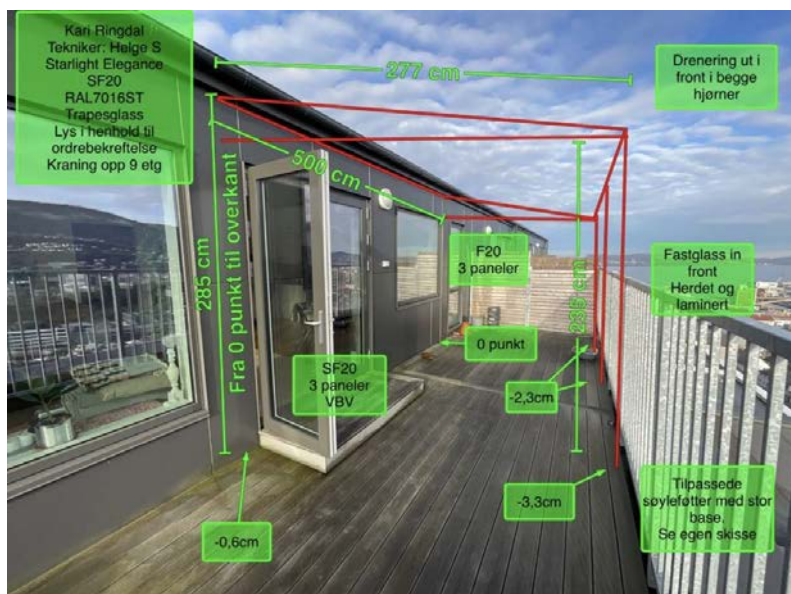
Nå når siste fasadearbeid er ferdig ønsker jeg å ta opp igjen saken om å få innglassing på en del av privat takterrasse i Solheimslie 26. Innglassingen vil være på fremsiden av bygget, foran terrassedør og kjøkkenvindu, med fast glass i tak og fremre vegg og skyvedør på begge sider. Konstruksjonen blir lite synlig fra fellesareal og gateplan. Den vil også stå mer enn 1 meter unna terrassen til naboen på siden.

Løsningen jeg ønsker kommer fra firmaet UteDesign, og jeg har hatt deres teknikere på befaring der forhold som vind, vær og vekt ble nøye vurdert. Tilbudet de har gitt meg kan sees her:

https://proposals.utedesign.no/67d007b08c06db3cc05241e4/67d007b08c06db3cc05241e5/-Yh0rp4ly6HhxjFv6qyPoMGuhQ_X41A7t0XXmcvaoEM

Dersom denne saken blir godtatt av generalforsamlingen vil jeg gå videre med å søke kommunen om fasadeendring.





Mvh, Kari Ringdal

Styrets innstilling til saken:

Styret har mottatt forslag om innglassing av en privat takterrasse i Solheimslien 26. Forslaget gjelder en innglasset konstruksjon levert av firmaet UteDesign, bestående av fast glasstak, glassvegger og skyvedører.

Styret er i utgangspunktet ikke negativ til løsningen, men understreker at tiltaket kan påvirke byggets konstruksjon og vedlikeholdsbehov, og dermed også borettslagets ansvar.

Dersom generalforsamlingen gir sin tilslutning til forslaget (krever 2/3 flertall), forutsetter styret at følgende vilkår gjelder:

- Det skal fremlegges dokumentasjon fra fagkyndige som viser at konstruksjonen ikke vil medføre risiko for skade på bygget, inkludert bæreevne, takteking og membran.
- Det skal foreligge skriftlig erklæring fra andelseier om at hun påtar seg det fulle økonomiske og juridiske ansvaret for konstruksjonen og eventuelle skader som måtte oppstå i tilknytning til denne, både nå og i fremtiden.
- Det må dokumenteres at konstruksjonen ikke hindrer nødvendig tilgang til sluk og rennestein, og at renhold og vedlikehold kan gjennomføres.
- Det må bekreftes at terrassebord fortsatt kan fjernes, og at eventuelle arbeider under konstruksjonen kan gjennomføres uten skade eller demontering.

Styret presiserer at disse punktene må være dokumentert og oppfylt for at tiltaket faktisk skal kunne gjennomføres, selv etter en eventuell godkjenning på generalforsamlingen. Det er andelseier som selv må sende søknad om fasadeendring til kommunen, og borettslaget vil i den sammenheng understreke at ansvaret for tiltaket fullt og helt tilfaller andelseier.

Videre kan man se på vedlagt dokumentasjon for klarhet og svar på disse spørsmålene.

b) Sykkelbod

– I Solheimslien 60 er det 3 personer som parkerer syklene under trappa, men det er ikke så lett å ta sykkelen med 3. Kanskje flere er interessert i en felles sykkelplass ute? Denne kvelden sjekket jeg priser på boder, men det kommer litt an på hvor mange sykler og barnevogner som skal inn. Mellom Solheimslien 60 og lekeplassen kan det være plass til en liten bod og ved siden av Solheimslien 62 under balkongen kan det være et lukket rom for barnevogner og sykler. Jeg har ikke oversikt over andre bygg hvor det er plass.

Mellom Solheimslien 60 og lekeplassen: Materiale koster ca 15.000 kroner for 3x1 meter uten plassering: <https://gjoerdetselv.com/bygninger/sykkelskur/flott-bod-med-god-plass>. Det må selvfølgelig være større, men bare for å få en følelse av materialkostnadene. Det er firmaer som plasserer dette, men jeg finner ikke ut hvor mye det koster som privat person. Eksempler: (1) <https://www.suveren.no/produktkategori/sykkelparkering-utemiljøprodukter/sykkelskur/>, (2) <https://www.welandutemiljo.no/produkter/cykelparkering/cykelfoerraad-tellus/>, (3) (er ikke lukket) <https://www.snekkervlad.no/projects/sykkelskur/>.

For under balkongen ved siden av Solheimslien 62 kan det være billigere siden det kun krever vegg og lås.

Med vennlig hilsen,
Renee

Styrets Innstilling til saken:

Styret er i utgangspunktet positive til tiltak som kan forbedre sykkelparkeringen i borettslaget, og vi ser at det kan være behov for bedre løsninger enkelte steder.

Da lignende forslag ble vurdert før årsmøtet i 2022, gjorde vi en grundig gjennomgang av både ferdigbygde og egenbygde alternativer. Industrielt produserte boder hadde en kostnad på mellom 100 000 og 200 000 kroner per bod, noe som var urealistisk innenfor vårt budsjett. Vi undersøkte også rimeligere løsninger og alternative plasseringer, men fant ingen som var tilfredsstillende på det tidspunktet.

På grunn av det kommende rørprosjektet anbefaler vi ikke å gå videre med sykkelbod nå. Prosjektet vil trolig innebære gravearbeid og midlertidig bruk av uteområdene, noe som gjør det upraktisk å bygge samtidig. I tillegg er prosjektet en stor økonomisk investering for borettslaget, og det er viktig at vi prioriterer nødvendige vedlikeholdstiltak før vi vurderer nye tiltak.

Konstruksjon og lastkapasitet

1. Total vekt av ferdig innglassing (inkl. snølast, vindlast, egenvekt) — bekreft at eksisterende tak-/lettak-konstruksjon tåler dette uten nedbøyning eller setninger.
2. Sikkerhetsfaktor som brukes i beregningene.
3. Dokumentasjon på at takets bærende elementer (betong + lettak) ikke blir overbelastet.
4. Bekreft at alle beregninger er utført av autorisert ingeniør og kan fremlegges skriftlig.

Se mail sendt fra Helge 15.april 2023, videre detaljer vil vi ha på et senere stadiet av prosjekteringen.

Utdrag fra mail:

Selve totalvekten av utestuen her vil ligge på ca 1500-1700kg. Halvparten henger på veggen på bygget, og ca 500 kg er innglassingen rundt som blir jevnt fordelt.

De resterende 1000-1200 kg avlastes med trapesglass på begge sider som tar av noe, og vekt fordeles i forbindelse også i forbindelse med fastglass i front.

Det er da i realiteten veldig lite last igjen som kan regnes som ren punktlast, men det er 150-200kg om vi tar godt i. De lastenefordeles med søyleføttene som da står ganske langt ute på enden av takkonstruksjonen, hvor den også er sterkest. Under søyleføttene legger vi ett slitsjikt for å hindre slitasje-belasting på takbelegget.

Det er stor plate på disse søyleføttene for å sørge for å ikke skade kryssfineren som ligger under tekkingen.

Som dere ser utifra dialogen med lett-tak, har de lagt inn en beregning på 700 kg per m² på hele taket (men er da langt unna makskapasitet), og vi er da veldig godt innafor på disse lastene (også etter at vi tar terrassegulvet med i beregningen).

Forankring og tetthet

5. Forankringsmetode: Beskriv nøyaktig hvordan konstruksjonen skal festes (inn mot vegg og ned mot underlag).
6. Påvirkning på taktekking: Må takmembran brytes? Hvis ja — hvordan gjenopprettes 100 % tetthet?
7. Garantier for at taktekking og isolasjon ikke skades (skriftlig dokumentasjon ønskes).

Dette er også beskrevet i epost sendt 15.april 2023, skriftlig dokumentasjon vil foreligge via en ansvarsrett som legges ved i søknad til kommunen hvis Utedesign står som utførende aktør. Det er ikke nødvendig å bryte membran i dette prosjektet, det kommer frem i løsningen som er skissert i eposten.

Vanntetting og drenering

8. Adkomst til rennestein under rekkverk.

9. Risiko for tilstopping av drenering pga. konstruksjonens plassering.

Litt usikker på hva spørsmålet er her, men skinnesystemet vårt ligger ikke nedi rennen uavhengig av om det er fastglass eller skyvedører så skjønner ikke helt hva som menes med tilstopping.

Kommentar: Løsningen for frontveggen er endret til fatsglass på den ene siden av midtstopperen og skyvedør på andre. Med skyvedør i front blir det lett tilgang til sluk og rennestein. -Kari

Vedlikehold og tilgjengelighet

10. Fjerning av terrassebord: Løpeskinne for skyvedører må fjernes for å kunne fjerne terrassebord for eventuelle fremtidige reparasjoner. Lar dette seg gjøre?

Vi kan felle ned søyler og bunnskinner slik at terrassebord på innsiden og utsiden kan fjernes uavhengig av hverandre uten å demontere produktet.

Ansvarsfordeling og garanti

11. **Forsikring/garanti:** Hvilken dokumentasjon utstedes - og til hvem - for å dekke eventuelle skader/lekkasjer?

12. Hvem har økonomisk ansvar for skader som følge av innglassingen.

Her kan vi referere til ansvarsrett som sendes inn til kommunen ved en søknad der våre forsikringer evt kobles inn om det skulle være noe.



Kari Ringdal <kari.ringdal@gmail.com>

VS: 5572 Solheimslien, Blokk E

Helge Skutle <helge.skutle@utedesign.no>
To: Kari Ringdal <kari.ringdal@gmail.com>

Sat, Apr 15, 2023 at 12:28 PM

Hei Kari

Se vedlagt skriv, og beregninger fra lett-tak som har levert taket på bygget hos dere.

Har også lagt ved en håndskisse på vektfordelende «søylefot» som det kommer 3 stk av.

Selve totalvekten av utestuen her vil ligge på ca 1500-1700kg. Halvparten henger på veggen på bygget, og ca 500 kg er innglassingen rundt som blir jevnt fordelt.

De resterende 1000-1200 kg avlastes med trapesglass på begge sider som tar av noe, og vekt fordeles i forbindelse også i forbindelse med fastglass i front.

Det er da i realiteten veldig lite last igjen som kan regnes som ren punktlast, men det er 150-200kg om vi tar godt i. De lastene fordeles med søyleføttene som da står ganske langt ute på enden av takkonstruksjonen, hvor den også er sterkest. Under søyleføttene legger vi ett slitsjikt for å hindre slitasje-belasting på takbelegget.

Det er stor plate på disse søyleføttene for å sørge for å ikke skade kryssfineren som ligger under tekkingen.

Som dere ser utifra dialogen med lett-tak, har de lagt inn en beregning på 700 kg per m2 på hele taket (men er da langt unna makskapasitet), og vi er da veldig godt innfor på disse lastene 😊 (også etter at vi tar terrassegulvet med i beregningen).

Håper og tror dette skal være godt dokumentert.

«Hei,

Jeg ønsker å få innglasset ca 15 m2 av privat takterrasse på fremsiden av huset (foran kjøkkenvindu og terrassedør), og har fått vedlagt tilbud fra UteDesign på Starlight utestue. Innglassingen vil ha skrått glasstak, fast sikkerhetsglass i front og skyvedør på begge sidene. Konstruksjonen festes i husveggen og skal være orkansikker. Jeg håper å få dette godkjent av generalforsamlingen slik at jeg kan gå videre med å søke kommunen om fasadeendring.

Styrets kommentar til saken: Styret har ingen innvendinger i denne forespørselen med forbehold om at fagkyndige dokumenterer og garanterer for at en slik konstruksjon ikke kan skade den eksisterende bygningsmassen på noen måte, og tar videre det økonomiske ansvaret om skader likevel skulle forekomme på grunn av konstruksjonen av vinterhagen. Dokumentasjon for dette foreligger ikke per skrivende stund, men må være i styrets hende før generalforsamling. Det må stemmes for av 2/3 deler av generalforsamlingen.»

Fra: Anette Paulsen <Anette.Paulsen@lett-tak.no>
Sendt: torsdag 30. mars 2023 13:03
Til: Helge Skutle <helge.skutle@utedesign.no>
Emne: SV: 5572 Solheimslien, Blokk E

Og her er vedleggene.

Fra: Anette Paulsen
Sendt: torsdag 30. mars 2023 13:02
Til: helge.skutle@utedesign.no
Emne: SV: 5572 Solheimslien, Blokk E

Hei

Som nevnt på telefonen så har elementene god kapasitet.

Har satt inn 700 kg på hele elementet, og elementene har kapasitet til denne lasten.

På toppen ligger 18mm finer, og denne må beskyttes mot knusning.

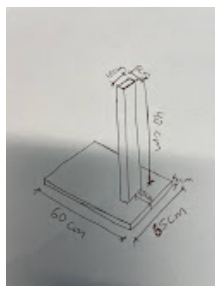
Med vennlig hilsen

Anette Paulsen
Senioringeniør

M: +47 95 78 71 27 | S: +47 33 13 28 00
Lett-Tak Systemer AS | [Hegdalveien 139, 3261 Larvik](#)



3 attachments



photo_2023-04-15_12-17-06.jpg
64K

A-5572-01.pdf
773K

Beregning.pdf
72K

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

SOLHEIMSLIEN BORETTSLAG.

Sted: ST. MARKUS KIRKE, LIEN 45, 5057 BØRGEN

Dato: 24/04/2025

Møtet ble åpnet av: KATRINE SANDVIK

Til stede fra styret: STYRELEDEREN THOMAS MØLVES

NESTLEDEREN FRØDE HAUGE

TATIANA LÆGREID

JULIE HANSEN

TOBIAS OPPEDAL

Til stede fra BOB: KATRINE SANDVIK

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: 600WENT

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 28

+ Antall fullmakter: 2

= Antall stemmeberettigede: 30

c) Valg av møteleder

(Generalforsamlingen skal ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, jf. borettslagsloven § 7-9 første ledd)

Forslag til møteleder:

KATRINE SANDVIK

Vedtak:

GODKJENT

d) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvar et hviler imidlertid like fullt på møteleder, jf. brl. § 7-9 annet ledd.)

Forslag til referent:

TOBIAS OPPDAL

Vedtak:

GODKJENT

e) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst én andelseier som skal underskrive protokollen, jf. brl. § 7-9 annet ledd. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver:

LYNN MARQUARDT *Stillingen*

Vedtak:

GODKJENT

f) Valg av tellekorps

(Velges bare dersom det er nødvendig, to – tre personer)

Forslag til tellekorps:

KARI RIMDAL OG KATRINE SANDVIK

Vedtak:

GODKJENT

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen

Vedtak:

GODKJENT

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 20²⁴.. ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: TAS TIL ETTERETNING

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 20²⁴....

Vedtak: GODKJENT

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)

Forslag: Kr 580 000,-

Vedtak: Kr 580 000,-

Valgkomite: 3000,-

Oppgangsansvarlig: 2000,-

5. Vederlag til styremedlemmer spesielt

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)

Forslag: Generalforsamlingen vedtar et ekstraordinært styrehonorar på kr. 175.000,- for styrets særskilte innsats i 2024 i forbindelse med fasaderehabiliteringen. Styreleder gis fullmakt til å fordele beløpet basert på den enkeltes bidrag og belastning i prosessen.

Vedtak: GODKJENT

6. Valg av styre

(Generalforsamlingen skal velge styremedlemmer, jf. brl. § 8-2 første ledd. Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. **Styreleder velges særskilt jf. brl. § 8-2.**)

Forslag til kandidater:

Frode Hauge og Julie Hansen stiller til gjenvalg for to nye år som styremedlemmer.

Tove Skotteberg og Rikke Kvalvik stiller til gjenvalg for ett nytt år som varamedlemmer i styret.

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
STYREMEDLEM	FRODE HAUGE	2025 – 2027
STYREMEDLEM	JULIE HANSEN	2025 – 2027
VARAMEDLEM	RIKKE KVALVIK	2025 – 2026
VARAMEDLEM	TOVE SKOTTEBERG	2025 – 2026
STYRELEDER	THOMAS MOLNES	2024 – 2026
STYREMEDLEM	TATIANA LÆBÆRD	2024 – 2026
STYREMEDLEM	TOBIAS OPPDAL	2024 – 2026

VALG komité:

FRODE RØBERG

IBEN JAHNSEN

Shamini Murugesh

7. Saker fra styret

(Saker som styret ønsker å behandle, eller saker som er kommet inn fra andelseiere. Saken må være nevnt i innkallingen. Husk å gjengi ordlyd i forslaget. Det må også komme frem i protokollen hvilket flertall saken krever, og antall stemmer for og i mot forslaget)

a) Forslag til endring av vedtektene – tillegg til § 2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Generalforsamlingen vedtar å tilføre nytt andre ledd i vedtektenes §2-4 som foreslått i innkalling.

Vedtak: GOPTJENT MED KOMMENTAR

OMFORMULERING: BORETISLAGET HAR EN ORIENTERINGSPLAN (O-PLAN) SOM GIR OVERSIKT OVER PLASSEING AV BRANNALARMER/RØYKDETEKTORER O.S I HVER ETASJE I ALLE BYGG, HERUNDER OGSÅ PLANLØSING I HVER ANDEL. DERFOR EN ANDELSEIER FØRER ENDRINGER I BOLIGENS PLANLØSING, ELLER ENDRING AV PLASSEING AV BRANNALARM/RØYKDETEKTOR, ELLER ANNET SOM FØRER TIL ENDRINGER I O-PLANEN, SKAL ANDELSEIEREN MELDRE FRA OM DETTE TIL STYRET. DETTE GJELDER SELV OM SAMTYKKE TIL TILTAKET ETTER FØRSTE LEDD IKKE ER PÅKREVET. ANDELSEIER HAR ANSVAR FOR KOSTNADER FOR NØDVENDIGE ENDRINGER I GJELDENE O-PLAN SOM FØLGE AV TILTAK ETTER FØRSTE OG ANDRE LEDD.

b) Honorar til oppgangsansvarlige

Forslag 1:

Generalforsamlingen gir styret myndighet til å fastsette den årlige honorarsatsen for oppgangsansvarlige og utbetale denne ved årsskiftet eller fortløpende når verv avsluttes.

Forslag 2:

Generalforsamlingen gir styret myndighet til å utbetale honorar til oppgangsansvarlige som går ut av verv, basert på siste vedtatte årlige honorarsats satt av generalforsamlingen.

Vedtak: FORSLAG 1

8. Andre innkomne saker

a) Innglassing av privat takterrasse

En andelseier i Solheimslien 26 har fremmet forslag om å få innglasset deler av privat takterrasse, med en løsning levert av firmaet UteDesign. Forslaget innebærer at generalforsamlingen gir sin tilslutning til at andelseier kan søke kommunen om fasadeendring, forutsatt at følgende vilkår oppfylles før tiltaket gjennomføres:

Det skal foreligge fagkyndig dokumentasjon som bekrefter at konstruksjonen har tilstrekkelig bæreevne og ikke medfører risiko for skade på byggets taktekking eller membran.

Det økonomiske og juridiske ansvaret for konstruksjonen skal knyttes til eiendommen, slik at ansvaret videreføres til fremtidige eiere ved et eventuelt salg.

Andelseier skal dekke eventuell egenandel ved forsikringssaker som følge av skade knyttet til tilbygget.

Avstemming: For (2/3 flertall kreves)/Imot.

Vedtak: GODKJENT MED EHSTRA ANSVAR:

DET SKAL FORELIGGE EN SKRIFTLIG AVTALE MELLOM ANDELSEIER OG STYRET I BORETTSLAGET FØR OPPSTART AV BYGGING. AVTALEN SKAL SPESIFISERE ANDELSEIERS ANSVAR I FORHOLD TIL DETTE VEDTAKET.

STYRET HAR FULLMAKT TIL Å LEGGE TIL FLØRTE SPESIFIKASJONER I AVTALEN MED ANDELSEIER.

b) Sykkelboder

Vedtak: IKKE GODKJENT

Side 6 av 7

Underskrifter:

Møteleder

Kobane Sandvik

Referent

[Signature]

Protokollunderskriver

[Signature]

Protokollunderskriver

[Signature]



Husordensregler for Solheimslien borettslag

1. Formål

Formålet med husordensreglene er å fremme trivsel og godt naboskap i Solheimslien Borettslag.

2. Virkeområde

Husordensreglene gjelder beboere og besøkende i Solheimslien borettslag.

3. Støy

Boligen skal benyttes på en slik måte at bruken ikke er til utilbørlig sjenanse for andre beboere.

- Planlegger du fest i leiligheten eller støyende oppussingsarbeid skal det henges opp nabovarsel i oppgangen med navnet og telefonnummeret ditt, slik at naboene kan ta kontakt dersom det skulle være nødvendig.
- Banking og boring kan kun gjennomføres mandag til fredag mellom kl. 08.00 og 20.00, lørdager mellom kl. 10.00 og 19.00.
- Etter kl. 23.00 skal det normalt være ro i leilighetene, korridorer, inngangsparti og på takterrasser.

Lov 19. juni 2015 nr. 65 om helligdager og helligdagsfred innebærer at det skal være helligdagsfred på helligdager, herunder søndager.

4. Vaskerier og vask

- Fellesvaskeriene i Solheimslien borettslag kan benyttes mellom 06:00 til 23:00 mandag til lørdag. På søndager og helligdager mellom 09:00 og 21:00.
- Fellesvaskeri benyttes av beboere i tråd med vaskeregler opphengt i vaskeriene.
- Maskinene i fellesvaskeriene er til privat klesvask, og skal ikke brukes til næringsformål.
- Vaskeriene skal ryddes etter bruk, og støvfilter i tørketrommel skal tømmes.
- Det er ikke tillatt å riste eller banke tøy eller matter/tepper og lignende fra altan- eller vinduskanter da avfallet lett ender opp hos andre beboere.

5. Dyrehold

Dyrehold er kun tillatt etter godkjenning fra styret. Dersom husdyrholdet er til utilbørlig ulempe for andre beboere kan styret trekke godkjenningen tilbake. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets eiendom.

6. Nøkler

Nøkler til inngangsparti og leilighet må kun anskaffes med driftsansvarligs vitende. Dersom det installeres ekstralås, bør duplikat av nøklene leveres til driftsansvarlig. Ved fraflytting skal samtlige nøkler overleveres ny eier eller forretningsfører/megler uten vederlag. Det er ikke tillatt med nøkkelbokser i borettslaget, disse vil bli fjernet uten forvarsel.

7. Fellesarealer generelt

- Inngangsdør til oppganger skal alltid være låst. Dette gjelder også dører til kjellere og rømningsveier/takterrasser.
- Fellesrommene må ikke benyttes av beboerne til annet formål enn det de er bestemt for.
- Vask av trapper utføres av innleid personell.
- Røyking er ikke tillatt i borettslagets fellesrom slik som oppgangen, heis, kjeller, vaskerier, rømningstrapper, på takterrassene og lignende.
- Oppbevaring av mat i kjellerboder er ikke tillatt da dette kan tiltrekke seg skadedyr.
- Som hovedregel skal den enkelte beboer ikke sette fra seg private eiendeler i fellesområder. Det er likevel tillatt å benytte området i kjeller under trappen, til plassering av eksempelvis barnevogn, rullator og lignende. I alle tilfeller må orden og fri passasje være sikret, og renhold må ikke hindres på utilbørlig måte.
- Det er ikke tillatt å oppbevare eiendeler i rømningstrapper.
- Rømningstrapp skal kun benyttes i nødstilfeller, som brann eller lignende.
- Lading av elsykler og elsparkesykler skal ikke forekomme i fellesområder.
- Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlig væske eller gass i kjellerbodene. For å ivareta egenberedskap tillates det oppbevaring av inntil 5 kg propan da i leilighetene, det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlig væske eller gass utover dette.
- Det er ikke tillatt å oppbevare større oppladbare batterier som hører til elsykler, droner, elbiler, fjernstyrte bilder, verktøy, og lignende i kjellerbodene eller i fellesområder.
- Det er ikke tillatt med elektriske ledninger fra leilighet og ut til fellesareal.
- Støyende lek skal ikke forekomme i fellesområder. Lek i trapper kan være farlig og er derfor ikke tillatt.

8. Felles takterrasser

- Opphold på takterrassene skal ikke være til sjenanse for andre beboere i borettslaget, eller for øvrige beboere i nabolaget.
- Barn under 14 år har kun adgang til takterrassene i følge med foresatte.
- Det er ikke tillatt å røyke på takterrassene. Bruk av åpen ild og fyrverkeri, samt all bruk av grill på takterrassene er også forbudt.
- Takterrassen skal forlates ryddig, og avfall skal fjernes. Avfall er den enkelte sitt ansvar å rydde. Eventuelle skader/hærverk skal meldes til drift.
- Det er ikke tillatt å la egne møbler bli stående på takterrassen når man forlater den for dagen.
- Det er ikke tillatt å forsøple eller kaste noe ned fra takterrassene.
- Det er ikke tillatt å henge opp hengekøyer på rekkverk.

Oppdatert: juni 2025

- Barn kan leke på takterrassene men da under oppsyn av voksne. Det bør ikke sykles på takterrassen av sikkerhetsmessige grunner og at det kan virke forstyrrende på andre.

9. Lufting

Lufting i leilighet skal skje gjennom vinduene, ikke gjennom dører som fører til felles gang, hovedtrapp eller lignende.

10. Vedlikehold

Andelseierne er ansvarlig for leiligheten, og plikter å sørge for leilighetens nødvendige indre vedlikehold. I motsatt fall blir andelseier ansvarlig for den skade som forvoldes. All skade på leiligheten, herunder knuste ruter, skal erstattes av beboerne. Se også vedtekter for vedlikeholdsansvar.

Ventilasjonsanlegget skal under ingen omstendigheter skrues helt av, med unntak av ved filterskifte og vedlikehold.

Balkong og takterrasser

Andelseierne er ansvarlig for renhold av balkong, det skal holdes fritt for grønske. Balkongene er ikke tette, så man skal ikke spyle disse. Balkongdekket vaskes med klut med grønnsåpe og vann.

Det er ikke tillatt med basseng / jacuzzi på balkong eller takterrasser. Dette kan føre til lekkasjer som andelseier vil bli økonomisk ansvarlig for.

11. Brannsikkerhet

Det følger av brannforskriftene at trappeoppgangen, rømningsvei, og adgangsaltan (høyblokk) skal være ryddet for sko, klær, leker, sykler osv. Ulovlig plasserte ting vil kunne bli fjernet. Brannsikring er også årsaken til at det kun er tillatt å bruke elektrisk grill på balkonger og på private takterrasser. Dette minimerer også graden av plager for naboer, med røyk og lukt.

Brannvarslerne skal ikke kobles ut. Ved oppussing kan man midlertidig dekke over med plast. Plasten bør tas ned hver dag da det innebærer en sikkerhetsrisiko at de er tildekket mer enn nødvendig. Dersom de må kobles ut skal dette være forespurt og godkjent skriftlig med driftsavdelingen. Utkoblingen må utføres av profesjonell part herunder elektriker som er godkjent av driftsavdelingen. Kostnader for inn og utkobling skal dekkes i sin helhet av andelseier. Henholdsvis skal brannvarslere ikke være utkoblet lengre enn en periode på 1 arbeidsdag. Styret kan vurdere lengre perioder ved søknad.

Brannalarm

Dersom brannalarmen går, eller dersom det er et forvarsel (jevn pipelyd), så må du sjekke om situasjonen er under kontroll før du skrur av alarmen. Sjekk panelet på sentralen for oppgangsnummer og leilighetsnummer. Ta kontakt med aktuell leilighet. Er det falsk alarm eller man får situasjonen under kontroll så skrur man av alarmen og ringer Securitas på nummeret oppgitt ved siden av sentralen slik at de ikke rykker ut. Faktura for utrykning blir sendt til beboer.

12. Boss

- Solheimslien borettslag har lagt til rette for kildesortering. Mat- og restavfall pakkes i poser og kastes i bossug. Glass, metall, plast og papir kastes i de respektive resirkuleringskonteinerne.
- Avfall som ikke er restavfall, plast, papp/papir, glass /metall, eventuelt gjenstander som er for stor til avsatte boss sug eller konteinere, skal beboer frakte til egnet miljøstasjon (se www.bir.no) for riktig avfallshåndtering. Hensetting av avfall i fellesareal vil kunne bli belastet beboer uten forvarsel.
- Toalett og avløp må ikke brukes til å kaste avfall, så som brannfarlige/etsende væsker, mørtel, q-tips, bleier, bind og lignende. Dette kan føre til tett avløp og/eller skade på felles avløp. Beboer vil kunne bli erstatningsansvarlig ved brudd på forbudet.

13. Kjøring og parkering på borettslagets område

Parkering i borettslaget blir regulert av Bergen kommune langs offentlig vei. Kjøring til bolig er kun tillatt for de tilfeller det er særlig påkrevd, så som av helsemessige årsaker eller i forbindelse med flytting.

Styret minner alle om at det i forbindelse med sykdom, brann eller av andre årsaker kan være nødvendig for utrykningskjøretøy å kjøre opp til den enkelte oppgang.

14. Parabolantenner, markiser m.m

Det er ikke tillatt å montere egen parabolantenne på altan eller vegg. Det samme gjelder markiser over vinduer og andre faste installasjoner.

15. Kjøkkenvifte

Det er ikke tillatt å installere og/ eller benytte seg av kjøkkenvifte med utluft, kjøkkenvifte som brukes i borettslaget skal være med kullfilter.

16. Brudd på husordensreglene

Brudd på husordensreglene kan rapporteres til oppgangsansvarlig eller styret. I ytterste konsekvens kan brudd på husordensreglene medføre utkastelse.

Vedtekter

for Solheimslie borettslag org nr 948 115 700.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 24. april 1966, endret på generalforsamling den 1. oktober 1968, 17. mars 1969, 16. april 1970, 14. desember 1977, 17. mars 1987, 25. mars 1988, 5. mai 1993, 30. april 1996, 15. mai 2000, 24. april 2002, 28. april 2005, 23. april 2015, 29. mai 2018, 27. mai 2021 og 24. april 2025 med iverksettelse fra lov om borettslag av 06.06.03 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Solheimslie borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Bergen kommune kan eie andelene nr. 261-262, 266-267, 270-272, 274 med tilknyttet leierett til leilighetene E-36, E-43, B-16, B-23, B-36, B-43, B-46, B-56. Disse leilighetene skal kommunen leie ut til alderspensjonister i Bergen.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 42.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

Borettslaget har en orienteringsplan (O-plan) som gir oversikt over plassering av brannalarmer/røykdetektorer o.l i hver etasje i alle bygg, herunder også planløsning i hver andel. Dersom en andelseier foretar endringer i boligens planløsning, eller endring av plassering av brannalarm/røykdetektor, eller annet som fører til endringer i O-planen, skal andelseier melde fra om dette til styret. Dette gjelder selv om samtykke til tiltaket etter første ledd ikke er påkrevd. Andelseier har ansvar for kostnader for nødvendige endringer i gjeldende O-plan som følge av tiltak etter første og andre ledd.

3. Borettslag og bruksoverlating

3-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere og øvrige beboere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.

Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, mv. som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.

Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventil og andre luftkanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn

det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

(9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kraner og rør, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

5-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

5-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instruksjoner og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksfør når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av valgkomite (3 medlemmer)
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

9-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

9-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. 11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Solheimslien 38B
5056 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Emil Hauger

Telefon: 938 15 136
E-post: emil.hauger@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre