



aktiv.

Solheimslien 60, 5056 BERGEN

**Praktisk 3-roms leilighet -
Innglasset balkong og nydelig
utsikt | "Alt" inkludert i felleskost.**



Eiendomsmeglerfullmektig

Sander Keilen

Mobil 908 60 736

E-post SOK@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Hallheimslien 12, 5184 OLSVIK. TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 990 000,-

Fellesgjeld: Kr 953 833,-

Omkostn.: Kr 1 350,-

Total ink omk.: Kr 2 945 183,-

Felleskostn.: Kr 9 052,-

Årlig festeavgift: Kr 4 481,-

Selger: Arnt Heggøy

Roar Heggøy

Linda Heggøy

Salgsobjekt: Andelsleilighet

Eierform: Andel

Byggeår: 1966

BRA-i/BRA Total 60/74 kvm

Tomtstr.: 2483.7 m²

Soverom: 2

Antall rom: 3

Gnr./bnr. Gnr. 158, bnr. 773

Andelsnr.: 246

Oppdragsnr.: 1505250021

Praktisk 3-roms leilighet - Innglasset balkong og nydelig utsikt | "Alt" inkludert i felleskost.

Aktiv Eiendomsmegling V/ Sander Keilen har gleden av å presentere Solheimslien 60!

Sjarmerende 3-roms leilighet med en praktisk planløsning og romslige rom. Leiligheten har et stort potensial for personlig tilpasning og byr på en solrik balkong. Den ligger i et rolig og etablert nabolag med kort vei til kollektivtransport og servicetilbud.

Kort fortalt:

Varmtvann, sentralvarme, TV og Internett inkludert i felleskost.

Innglasset balkong med nydelig utsikt målt til 10 m²

Ingen forkjøpsrett

Gode turmuligheter

Heis i bygget

Felles takterasser

Gode kollektivtilbud

Felles vaskerom i borettslaget

Nærhet til "alt"

2 eksterne boder

Velkommen på visning - husk å meld deg på!

SOLHEIMSLIEN 60



FLINT.

Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	61
Budskjema	161

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 60 m²

BRA - e: 4 m²

BRA - b: 10 m²

BRA totalt: 74 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 1 m² Ekstern bod (1m²)

BRA-e: 3 m² Ekstern bod (3m²)

5. etasje

BRA-i: 60 m² Gang (6m²), bad/vaskerom (3,3m²), soverom (9,4m²), soverom (6,3m²), stue (21,5m²), kjøkken (10,5m²).

BRA-b: 10 m²

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

2483.7 m²

Tomtebeskrivelse

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

Laget har festet tomt.

Årlig festeavgift

Kr 4 481

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 99år, gjeldende fra og med 22.10.1963.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften ble sist økt i 2018 fra Bergens Skog- og Træplantingsselskap, og i 2008 fra Bergen Kommune

Festekontrakt datert

09.01.1964.

Beliggenhet

Solheimslien 60 har en flott beliggenhet på Gyldenpris, like ved Bergen sentrum og Damsgårdssundet. Området er å betrakte som meget sentralt, med både nærhet til bykjernen, offentlig transport, turområder og byens studieinstitusjoner.

Med by, fjord og fjell like i nærheten har man mange muligheter for et aktivt liv like utenfor døren. Flotte uteområder pryder hele området og sørger for en hyggelig ramme rundt bygget.

Den sentrumsnære beliggenheten gjør også restauranter, barer, shoppingmuligheter, kino og annet Bergen sentrum har å by på kan nås etter 3 min med buss og under 5 min med el-sparkesykkel, dersom man ikke velger en fin spasertur over Puddefjordsbroen.

Når det gjelder dagligvarebutikker har man Spar og Rema 1000 like ved boligen. I tillegg har Bunnpris og Kiwi etablert store, flotte butikker med rikt vareutvalg litt lenger ned i Damsgårdssundet. De som ikke ønsker å lage maten selv, kan plukke den opp på Pizzabakeren, Sumo eller en rekke andre spisesteder i nærheten.

Er du student er dette et perfekt sted å bo. Leiligheten har kort vei til de fleste studieinstitusjoner i Bergen som- Handelshøyskolen BI, UiB og HVL. Leiligheten ligger også ved et krysningspunkt, med veldig gode bussforbindelser i alle retninger (bl.a. mot Haukeland og NHH) fra Frydenbølien, Gyldenprisveien eller Michael Krohns gate. Nærmeste bybanestopp er Byparken, midt i sentrum.

Hvis du er av den sporty typen har du flere muligheter i nærområdet. Det populære fjellet Løvstakken ligger rett ved dørstokken. Det samme gjelder Løvtien, en moderne turvei tilrettelagt for alle.

De som foretrekker innendørstrening kan benytte treningssenteret EVO Damsgårdssundet eller Trene Sammen Studentsenteret, som også har flerbrukshall og svømmebasseng. SATS er også å finne like i nærheten.

Muligheten for å grille og slappe av finnes også i borettslagets eget uteområde med egnet grillplass. I tillegg fungerer Nygårdsparken på Møhlenpris-siden som en samlingsplass for grilling og ballspill på fine vår- og sommerdager.

Alt i alt en meget attraktiv beliggenhet som passer for de fleste!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Gyldenpris barnehage, 8 min gange

Solheimslien barnehage, 9 min gange

Damsgårdssundet barnehage, 12 min gange

Skoler:

Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 390 elever, 1,1 km/ 16 min gange

Damsgård skole (1-7 kl.) 408 elever, 1,2 km/ 17 min gange

Møhlenpris skole (1-7 kl.) 287 elever, 1,4 km/ 20 min gange

St Paul skole (1-10 kl.) 338 elever, 1,6 km/ 22 min gange

Årstad videregående skole, 1400 elever, 1,6 km/ 23 min gange

St. Paul gymnas, 270 elever, 1,8 km/ 25 min gange

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Mats Hansen:

Grunn og fundamenter:

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.

Yttervegger:

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i tre- og betongkonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater.

Takkonstruksjoner:

Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med takbelegg eller tilsvarende. Taket

er ikke besiktiget på befaringdagen.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer

Etasjeskiller:

Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong.

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

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

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

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Våtrom Overflate vegger og himling

- Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet.
- Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter.

Våtrom Overflate gulv

- Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet.
- Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad.

Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran.

Andre rom

- Overflatene i leiligheten er av eldre dato og har noe slitasje, modernisering må påregnes.

WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning.
- Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Innhold

Areal og fordeling pr etasje

5.etg: 60 m² BRA-i / 60 m² P-rom

Leiligheten går over et plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

5.etg: Gang (6m²), bad/vaskerom (3,3m²), soverom (9,4m²), soverom (6,3m²), stue (21,5m²), kjøkken (10,5m²).

I tillegg medfølger 2 stk ekstern bod på 1 m² og 3m².

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har gulvbelegg.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har tapet.

Tak: Malte flater.

5.etg:

Entré | Velkommen inn. Gangen er målt til 6m² og har god plass til oppbevaring av yttertøy og sko - skap en praktisk og innbydende velkomst. For ytterligere oppbevaring har leiligheten to eksterne boder målt til 3m² og 1m².

Soverom | Leiligheten inneholder to gode soverom målt til 9,4m² og 6,3m². Rommene er utstyrt med garderobeskap for god oppbevaringsplass. Her er det god plass til et nattbord ,dobbeltseng, skrivepult eller annet ønskelig møblement.

Stue | Vi beveger oss videre til hjertet av boligen, nemlig stuen. Her blir vi møtt av store vindusflater som sørger for godt med naturlig lysinnslipp. Rommet er målt til 21m² som gir god plass til å innrede med både sofa- og spisebordsgruppe.

Kjøkken | Her er det god skap- og benkeplass som legger til rette for matlaging og oppbevaring. Kjøkkenet består av profilerte fronter, et overskap med glassfronter, laminat benkeplate med fliser over, stål oppvaskkum og ventilator.

Bad | Badet er målt til 3,3 m² og er helfliset med varmekabler i gulvet. Badet består av toalett, helstøpt servant, skap under servant med profilerte fronter, dusjdører i klart glass og opplegg for vaskemaskin.

Innglassert balkong | Fra stuen er det utgang til en innbydende innglasset balkong på 10 m². Med flott utsikt mot Fløyen og Ulriken og god plass, er dette det perfekte stedet for å nyte både varme dager og sene kvelder i godt selskap.

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

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

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

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

Altibox/ Bergen Fiber TV og internett er inkludert i fellesutgiftene.

Parkering

Garasjeplass tildeles etter venteliste/søknad. Utover dette er det mulighet for parkering i offentlig gate. Det er også 22 plasser tilgjengelig for el-bil lading.

Forsikringsselskap

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

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

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

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

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.

Boligen overleveres i samme tilstand som den står idag, ytterligere utvask blir ikke gjort før overlevering til ny eier.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på badet, radiator (sentralvarme), balansert ventilasjonsanlegg.

Energikarakter

G

Energifarge

Grønn

Info 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

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 990 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 738 175

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 952 698

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2023. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA). For fritidseiendom settes formuesverdi til 30% av eiendommens markedsverdi.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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

- Renhold

- Filterskift
- Kabel-tv og Internett
- Varmtvann
- Brensel (Sentralvarme)
- Nedbetaling av lån
- Kommunale avgifter
- Driftskostnader
- Festeavgift
- Vedlikehold
- Tilgang vaskerom med vaskemaskin og tørketromler

Felleskostnader pr. mnd

Kr 9 052

Andel Fellesgjeld

Kr 953 833

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

22.01.2025

Andel fellesformue

Kr 37 330

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Solheimslien Borettslag

Organisasjonsnummer

948115700

Andelsnummer

246

Om borettslaget

Borettslaget fra 1966 består av åtte boligblokker med til sammen 359 leiligheter. Laget har en egen hjemmeside: <https://www.solheimslien.no>

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslagets lån:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 95217448876

Lånebeskrivelse: Handelsbanken

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,89%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 45 337,82

Total saldo lån: 16 127 890,00

Innfrielsesdato: 30.12.2036

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13565341-20

Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 1,78%

Rentetype: Fastrente

Andel av saldo: 10 558,32

Total saldo lån: 3 755 880,00

Innfrielsesdato: 01.01.2050

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13565615 5

Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 1,78%

Rentetype: Fastrente

Andel av saldo: 136 084,84

Total saldo lån: 48 409 069,00

Innfrielsesdato: 01.01.2050

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13565341-10

Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 1,78%

Rentetype: Fastrente

Andel av saldo: 157 874,97

Total saldo lån: 56 160 411,00

Innfrielsesdato: 01.01.2050

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13565340-30
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,78%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 60 087,25
Total saldo lån: 21 374 666,00
Innfrielsesdato: 01.06.2050

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565616-10
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,78%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 60 066,96
Total saldo lån: 21 367 450,00
Innfrielsesdato: 01.11.2050

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565615-20
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,78%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 21 716,52
Total saldo lån: 7 725 153,00
Innfrielsesdato: 01.01.2050

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565615 40
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,78%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 14 166,01
Total saldo lån: 5 039 233,00
Innfrielsesdato: 30.06.2050

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565616-30
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,78%

Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 160 579,30
Total saldo lån: 57 122 418,00
Innfrielsesdato: 01.05.2051

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565616-40
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,78%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 13 370,26
Total saldo lån: 4 756 162,00
Innfrielsesdato: 31.05.2051

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565340-20
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,78%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 20 253,26
Total saldo lån: 7 204 640,00
Innfrielsesdato: 01.12.2049

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565340-40
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,78%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 12 058,17
Total saldo lån: 4 289 420,00
Innfrielsesdato: 01.01.2050

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565616-20
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,78%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 14 374,30
Total saldo lån: 5 113 326,00
Innfrielsesdato: 01.11.2050

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565341-30
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,78%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 58 321,02
Total saldo lån: 20 746 371,00
Innfrielsesdato: 01.01.2050

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565340-10
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,78%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 77 514,94
Total saldo lån: 27 574 172,00
Innfrielsesdato: 01.12.2049

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565615-30
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,78%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 77 512,00
Total saldo lån: 27 573 121,00
Innfrielsesdato: 01.01.2050

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565341-40
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,78%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 13 956,48
Total saldo lån: 4 964 698,00
Innfrielsesdato: 01.01.2050

Fellesgjeld pr. 22.01.2025: 953 832,41

Total fellesgjeld for Solheimslie Borettslag pr. 22.01.2025: 338 858 529,00

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Regnskap/budsjett

Borettslagets pågående og kommende prosjekter:

Fasadeprosjektet | Stillas vil være på plass i ca. 75 dager per blokk.

Rørprosjektet - planlegging og løsninger | 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. Det er ikke gjort noen vedtak, men et planleggingsarbeid er igangsatt.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i Innkalling til ordinær generalforsamling for Solheimslie Borettslag 2024. Denne ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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. Man kan finne mye nyttig informasjon på borettslagets hjemmeside: <https://www.solheimslie.no>. Her finner man også

vedtekter og husordensregler.

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.

Forretningsfører

Forretningsfører

BOB BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 158, bruksnummer 773 i Bergen kommune. Andelsnr. 246 i Solheimslie
Borettslag med orgnr. 948115700

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/158/773:

09.01.1964 - Dokumentnr: 226 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 4,481

LEIEN KAN REGULERES

MED FLERE BESTEMMELSER

BEST. OM OVERDRAGELSE

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

09.01.1964 - Dokumentnr: 226 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 4,481

LEIEN KAN REGULERES

MED FLERE BESTEMMELSER

BEST. OM OVERDRAGELSE

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

25.01.1968 - Dokumentnr: 580 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver Solheimslie 54x og 64x

Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.1968 - Dokumentnr: 580 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver Bergen kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.1963 - Dokumentnr: 8220 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:158 Bnr:603
OGSÅ UTSKILT FRA GNR. 158, BNR. 690

09.03.1966 - Dokumentnr: 1693 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GRUNNSTYKKE FRADELTE SOLHEIMSLIEN 56 X

30.09.1967 - Dokumentnr: 6290 - Målebrev
GNR. 158, BNR. 774 ER UTSKILT FRA BNR. 603 OG 773

24.11.1977 - Dokumentnr: 25617 - Målebrev
GNR. 158, BNR. 767 ER UTSKILT FRA BNR. 768, 772 OG 773
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1614421 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:158 Bnr:773

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for "8 etasjers bolighus i betong" datert 19.06.1967.

Det er utstedt ferdigattest for fasadeendring av "Boligbygg" datert 06.01.1995.

Det er utstedt ferdigattest for "Endring blokk/bygård/terrassehus" datert 25.11.2020.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.06.1967.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Offentlig vei frem til borettslagets tomt.

Regulerings og arealplaner

Området er regulert til Leiegårdsbebyggelse ifølge Bergen kommune.

Området er i henhold til gjeldende kommuneplan avsatt til ytre fortettingssone ifølge Bergen kommune.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID: 10980100

Plantype: 30

Plannavn: ÅRSTAD. LØVSTAKKENS NORDSKRÅNING,ENDRET REGULERINGSPLAN

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 09.05.1963

Dekningsgrad: 100,0 %

PlanID: 17120000

Plantype: 30

Plannavn: ÅRSTAD/FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. GNR 16 MFL.,TURVEI RIPLEGÅRDEN
- LANGEGÅRDEN

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 19.11.2007

Saksnr: 200212517

Dekningsgrad: < 0,1 % (0,1m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID: 17120000

Reguleringsformål: 459 - Annet friområde

Dekningsgrad: < 0,1 % (0,1 m²)

Kommuneplan

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad:100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Arealstatus: 2 - Framtidig

Arealformål: 1001 - Bebyggelse og anlegg

Beskrivelse: Ytre fortettingssone

Områdenavn: Y1

Dekningsgrad: 99,8 %

PlanID: 65270000
Arealstatus: 1 - Nåværende
Arealformål: 3001 - Grønnstruktur
Beskrivelse: Grønnstruktur
Områdenavn: G
Dekningsgrad: 0,2 %

Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen

PlanID: 65270000
Hensynssonetype: KpAngittHensynSone
Hensynssonenavn: H530_3
Beskrivelse: Byfjellsgrense - vest
Dekningsgrad: 0,2 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID: 65270000
Hensynssonetype: KpFareSone
Hensynssonenavn: H390_2
Beskrivelse: Luftkvalitet - gul sone
Dekningsgrad: 100,0 %

PlanID: 65270000
Hensynssonetype: KpFareSone
Hensynssonenavn: H310_1
Beskrivelse: Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred
Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID: 65270000
Hensynssonetype: KpStøySone
Hensynssonenavn: H220_3
Beskrivelse: Vei støy - gul sone
Dekningsgrad: 11,3 %

Kommunedelplan(er)

PlanID: 17330000
Plannavn: ÅRSTAD. KDP PUDDEFJORDEN-DAMSGÅRDSUNDET
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttrådt: 31.05.2010
Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID: 17330000

Arealstatus: 1 - Nåværende
Arealformål: 110 - Boligområder
Dekningsgrad: 99,9 %

PlanID: 17330000
Arealstatus: 1 - Nåværende
Arealformål: 210 - LNF-område
Dekningsgrad: 0,1 %

Retningslinjeområder i kommunedelplan
PlanID: 17330000
Retningslinjetype: 112 - LNF-omr. hvor friluftsliv er dominerende
Dekningsgrad: 0,1 %

Planer i nærheten av eiendommen
PlanID: 10980300
Plantype: 30
Plannavn: ÅRSTAD. GNR 158 BNR 772, SOLHEIMSLIEN 56X
Planstatus: 3 - Endelig vedtatt
Saksnr: 200310583

PlanID: 130000
Plantype: 30
Plannavn: ÅRSTAD. LØVSTAKKENS NORDSKRÅNING, MELLOM BLEKENBERG OG
GYLDENPRIS
Planstatus: 3 - Endelig vedtatt

PlanID: 10980000
Plantype: 30
Plannavn: ÅRSTAD. LØVSTAKKENS NORDSKRÅNING FRA BLEKENBERG TIL
GYLDENPRIS
Planstatus: 3 - Endelig vedtatt

PlanID: 11240000
Plantype: 30
Plannavn: BERGENHUS. PUDDEFJORDSBROEN VEI TIL FYLLINGSDALEN
Planstatus: 4 - Opphevet

PlanID: 71330000
Plantype: 35
Plannavn: ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 782, DAMSGÅRD - SMÅPUDDEN,
SYKKELTILTAK
Planstatus: 2 - Planforslag
Saksnr: 202229074

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom: 158/772

Bygningsnr: 139219481-1

Endring: Påbygg

Bygningstype: Butikk/forretningsbygning

Status: Rammetillatelse

Dato: 23.01.2023

Saksnr: 202222153

Det er søkt om formålsendring fra industri til bolig- og kontor over tre etasjer. Skal arbeidet igangsettes kan det medføre støy og noe redusert utsikt.

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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. 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 990 000 (Prisantydning)

953 833 (Andel av fellesgjeld)

2 943 833 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

8 550 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 350 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 945 183 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 952 383 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 955 183 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglere vederlag

Vederlag: 40 000,-

Grunnpakke: 15 000,-

Markedspakke: 20 000,-

Oppgjørsgebyr: 8 000,-

Tilrettelegging: 19 000,-

Oppdragsansvarlig

Sander Keilen

Eiendomsmeglerfullmektig

Sander.benjamin.olsnes.keilen@aktiv.no

Tlf: 908 60 736

Ansvarlig megler

June Bergesen

Eiendomsmegler MNEF | Kontorleder | Partner

june.helen.bergesen@aktiv.no

Tlf: 932 21 155

Aktiv Bergen Vest AS, Hallheimslien 12

5184 OLSVIK

Tlf: 555 90 500

Salgsoppgavedato

30.01.2025



SOLHEIMSLIEN 60



FLINT.

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.































Vedlegg

Leilighet
Solheimslie 62
5056 Bergen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 28/01/2025

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 bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

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

Egenerklæringskjema 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	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:158, Bnr: 773
Hjemmelshaver:	Reidun Heggøy
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	246
Byggeår:	1966
Tomt:	2 483,7 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Arnt Heggøy
Befaringsdato:	17.01.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med plener, lekeplass og parkeringsplasser.

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 trekarmen. 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, døgnaåpen 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-Andelsleilighet.

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 10,2m²

Tilhørende leiligheten er det to eksterne boder i kjelleren på henholdsvis 1m² og 3m², sistnevnte bod er ikke kontrollmålt og kan avvike, det bør utføres kontrollmåling av boden.

Oppvarming: Varmekabler på badet, radiator (sentralvarme), balansert ventilasjonsanlegg. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

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

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

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra rekvirent.

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

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har gulvbelegg.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har tapet.

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:

Opplysninger fra rekvirent:

- Balansert ventilasjonsanlegg fra 2019.
- Innglasset balkong fra 2019/2020.
- Vinduer og altandør fra 2020.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
5. Etasje	60	0	10	0	60	10
Kjellerbod	0	4	0	0	0	4
SUM BYGNING	60	4	10	0	60	14
SUM BRA	74					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang(6m²), bad/vaskerom(3,3m²), soverom(9,4m²), soverom(6,3m²), stue(21,5m²), kjøkken(10,5m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(1m²), ekstern bod(3m²).

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 befaringdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Ingen, nøkler utlevert.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en bygmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

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, bygmester og BMTF sertifisert takstmann

28/01/2025



Mats Hansen

1. Våtrom**1.1 Våtrom****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

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.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Merknader:**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

EIERSKIFTERAPPORT™

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. 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.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot nabo eller betongkonstruksjoner. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, skap under servant med profilerte fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Sluket er plassert bak forhøyet kant i dusjsonen. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes direkte til sluk, dette utgjør en risiko ved lekkasje fra andre installasjoner på våtrommet.

Sluket er plassert for nærme veggen, det anbefales at avstanden til vegg skal være minst 30cm fra slukets ytterside.

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 profilerte fronter, ett overskap har glassfronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, stål oppvaskkum, ventilator.

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.

Merknad/vurdering av avvik:

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Generelt anbefales det å benytte lekkasjestopper.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 2 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.

Overflatene i leiligheten er av eldre dato og har noe slitasje, modernisering må påregnes.

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.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2019.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 10,2m².

Merknader:

6. VVS

TG 2 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 ingen WC med innebygget sisterner.

EIERSKIFTERAPPORT™

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 kobberør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid kobberør: 25-50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast og støpejern.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

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

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2019

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

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

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Ingen 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

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 sjekklister (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 slokkeutstyr 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).

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av 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 byggemeldt.

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:**1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling**

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Sluket er plassert bak forhøyet kant i dusjsonen. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes direkte til sluk, dette utgjør en risiko ved lekkasje fra andre installasjoner på våtrommet.

Sluket er plassert for nærme vegg, det anbefales at avstanden til vegg skal være minst 30cm fra slukets ytterside.

3.1 Andre rom

Overflatene i leiligheten er av eldre dato og har noe slitasje, modernisering må påregnes.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

EIERSKIFTERAPPORT™

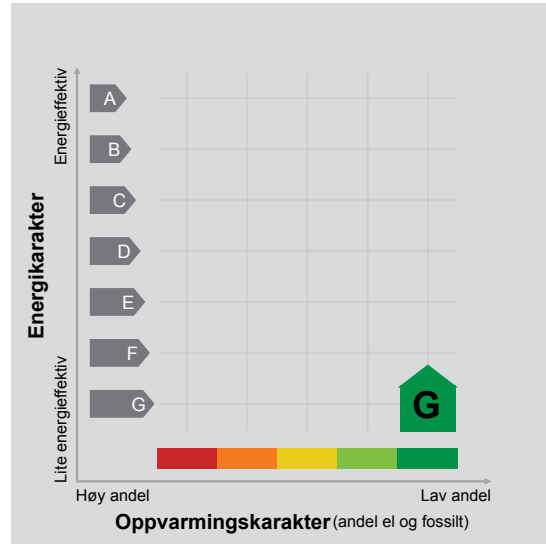
Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Takstmannens vurdering ved TG3:

ENERGIATTEST

Adresse	Solheimslien 62
Postnummer	5056
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	158
Bruksnummer	773
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139219503
Bruksenhetsnummer	H0504
Merkenummer	Energiattest-2025-69782
Dato	22.01.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505250021	
Selger 1 navn	
Amt Heggøy	
Gateadresse	
Solheimslien 62	
Poststed	Postnr
BERGEN	5056
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Reidun Heggøy
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1505250021

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arnt Heggøy	f3646c1fa888f848842cbaf8 895a499b59db35c4	21.01.2025 18:27:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1505250021

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningssetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 158/773/0/0
Utlistet 21. januar 2025

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260741483	Grunneiendom	0	Ja	2 222,5 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10980100	30	ÅRSTAD. LØVSTAKKENS NORDSKRÅNING, ENDRET REGULERINGSPLAN	3 - Endelig vedtatt arealplan	09.05.1963		100,0 %
17120000	30	ÅRSTAD/FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. GNR 16 MFL., TURVEI RIPLEGÅRDEN - LANGEGÅRDEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.11.2007	200212517	< 0,1 % (0,1 m ²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
17120000	459 - Annet friområde	< 0,1 % (0,1 m ²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y1	99,8 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,2 %

Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H530_3	Byfjellsgrense - vest	0,2 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	11,3 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
17330000	ÅRSTAD. KDP PUDDEFJORDEN-DAMSGÅRDSUNDET	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.05.2010	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
17330000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	99,9 %
17330000	1 - Nåværende	210 - LNF-område	0,1 %

Retningslinjeområder i kommunedelplan

PlanID	Retningslinjetype	Dekningsgrad
17330000	112 - LNF-omr. hvor friluftsliv er dominerende	0,1 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
10980300	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 772, SOLHEIMSLIEN 56X	3	200310583
130000	30	ÅRSTAD. LØVSTAKKENS NORDSKRÅNING, MELLOM BLEKENBERG OG GYLDENPRIS	3	-
10980000	30	ÅRSTAD. LØVSTAKKENS NORDSKRÅNING FRA BLEKENBERG TIL GYLDENPRIS	3	-
11240000	30	BERGENHUS. PUDDEFJORDSBROEN VEI TIL FYLLINGSDALEN	4	-
71330000	35	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 782, DAMSGÅRD - SMÅPUDDEN, SYKKELTILTAK	2	202229074

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
158/772	139219481-1	Påbygg	Butikk/forretningsbygning	Rammetillatelse	23.01.2023	202222153

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 21. januar 2025



Planinformasjon

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

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

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens areadel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19 juni 2019.

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

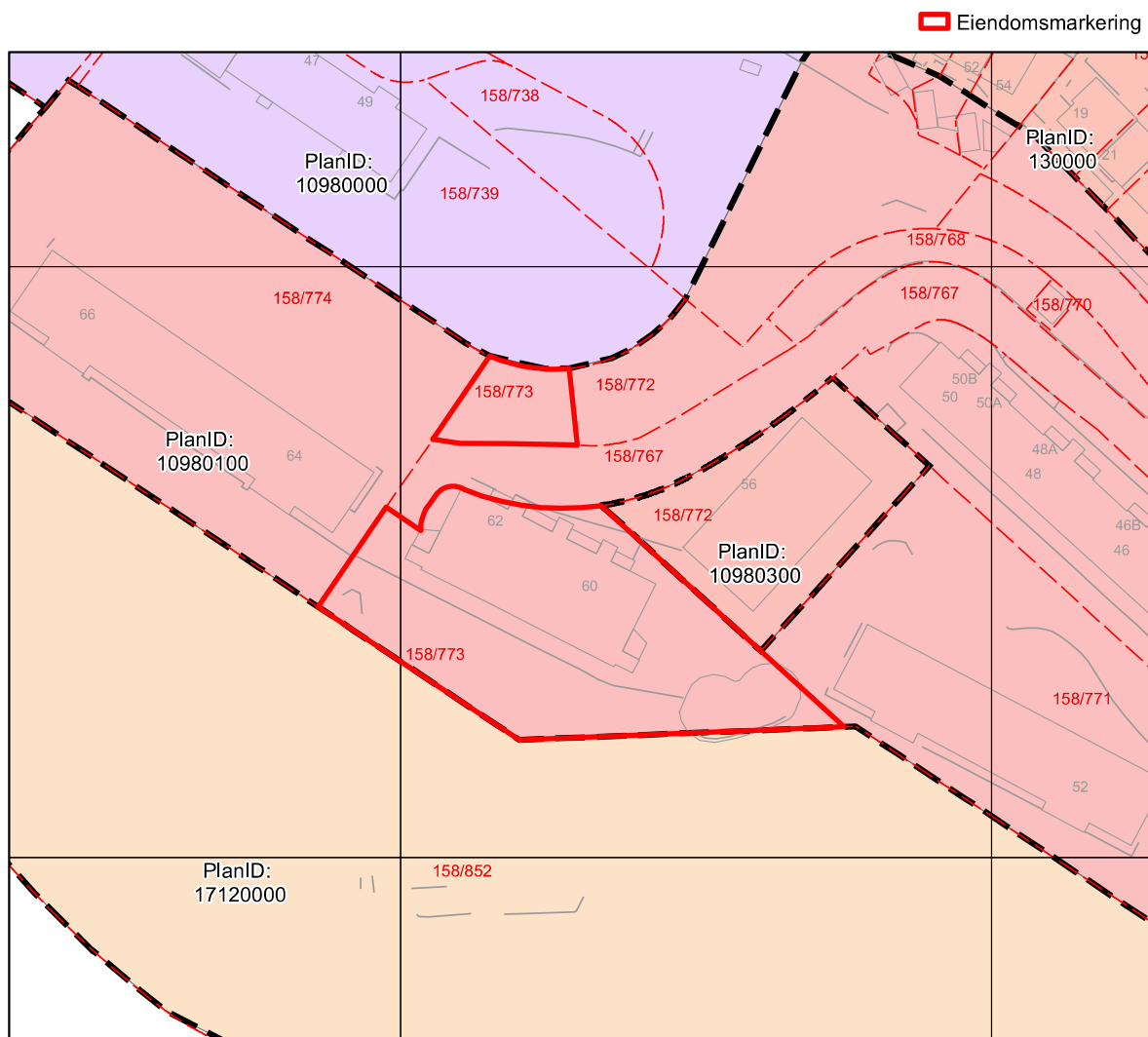
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/773/0/0
Dato: 21.01.2025 Adresse: Solheimslien 62 m.fl.



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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
10980000, 10980100, 10980300, 17120000





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 10980100

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 21.01.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 158/773/0/0

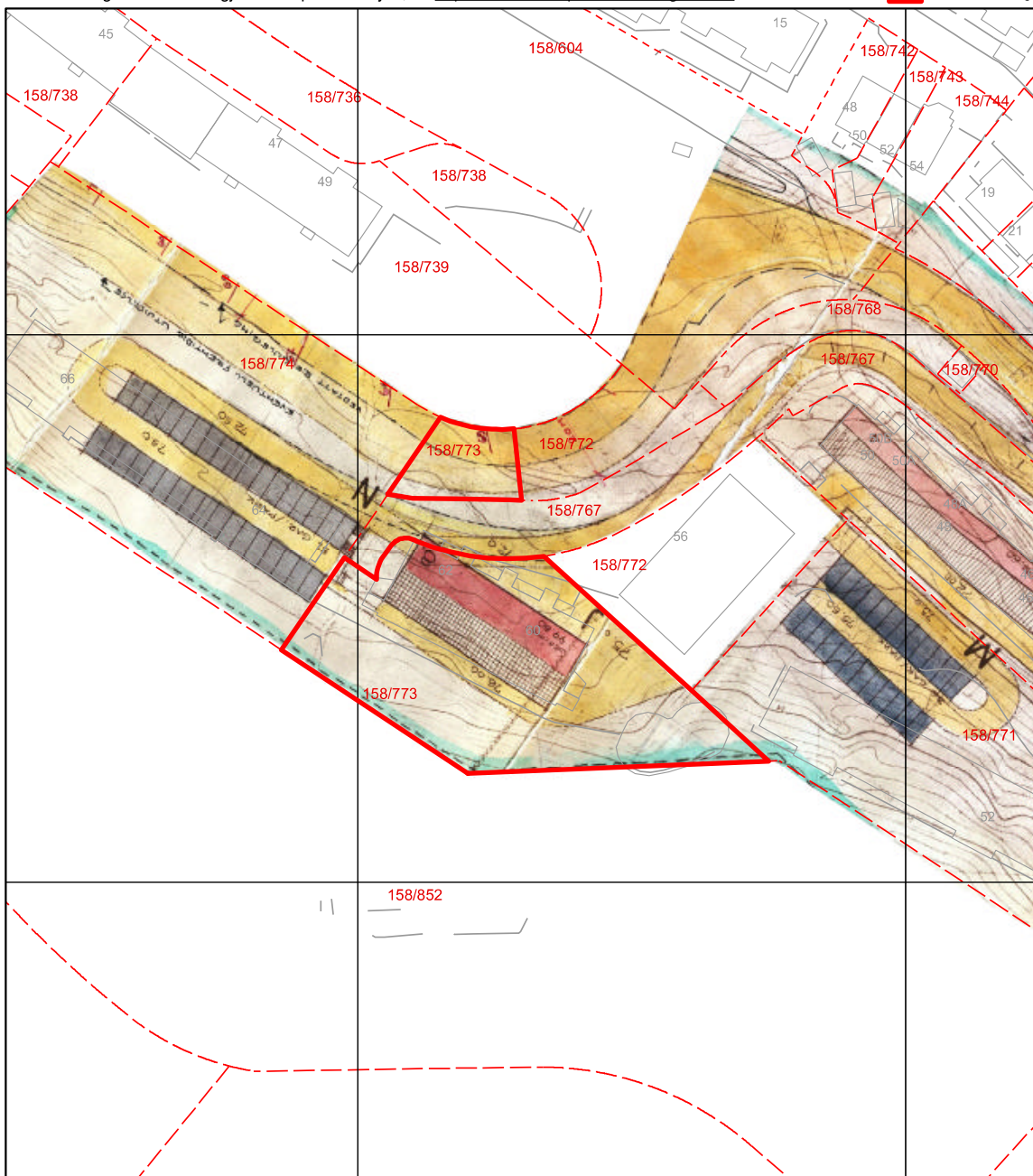
Adresse: Solheimslien 62 m.fl.

N



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

 Eiendomsmarkering



BYPLANSJEFFEN, BERGEN	
Jar.	1675 - 494
G. nr.	209 1962
Essj nr.	2/2

Fremlagt i byplanrådet
 møte den 30/9-62
Fremlagt i byplanrådet
 møte den 19/6. 62

Bilag C.

KOMMUNDEPT. I. A.
 04122 | 11. JULI 63

LÖVSTAKKENS NORDSKRÅNING FRA BLEKENBERG TIL GYLDENPRIS

X-22/99

REGULERINGSPLAN MÅL: 1/500

Bergen 14. 3. 1962
 Erik Dogger & Jørgen Djurhuus
 arkitekter

rev. 7. 4. 62

REVIDERT 11. APRIL 1962
 BYPLANSJEFFEN I BERGEN
 KORRIGJERT I SÅMSVARE MED
 BYPLANSRÅDETS VEDTAK AV 13. APRIL 1962

REVIDERT 15. 9. 1962.
 E. DOGGER





BERGEN
KOMMUNE

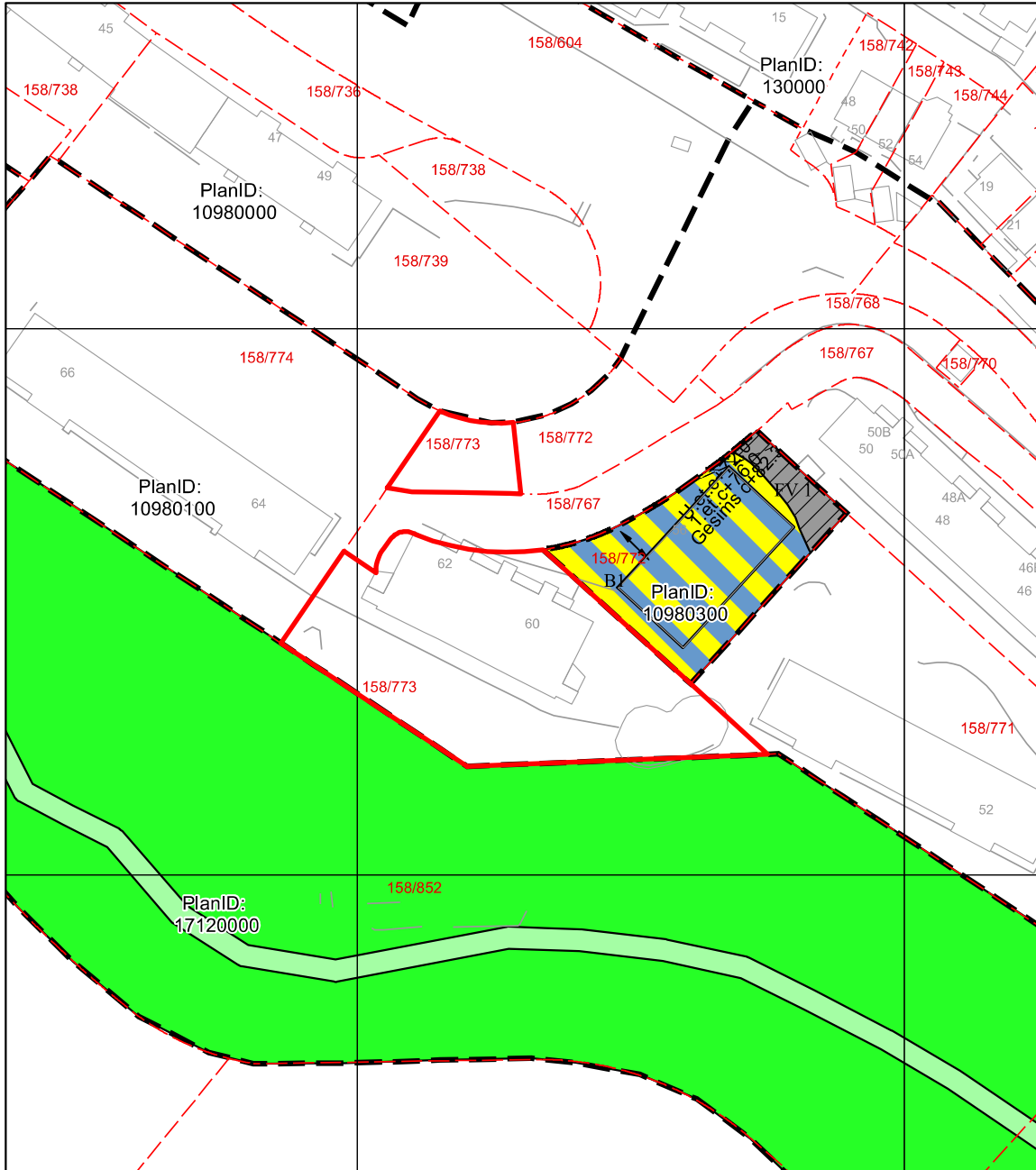
Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/773/0/0
Dato: 21.01.2025 Adresse: Solheimslien 62 m.fl.




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

 Eiendomsmarkering




Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer


 1242 - Avkjørsel

Juridisklinje


 1214 - Bebyggelse som inngår i planen

 1222 - Frisiktlinje

Begrensningsgrense gammel lov

 Reguleringsplan restriksjonsgrense


Begrensningsområde gammel lov

 640 - Frisiktsone

Plangrense


 Reguleringsplanomriss


Formålsgrense


 Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

 Turveg

 Annet friområde

 Felles avkjørsel

 Bolig / Kontor




BERGEN
KOMMUNE

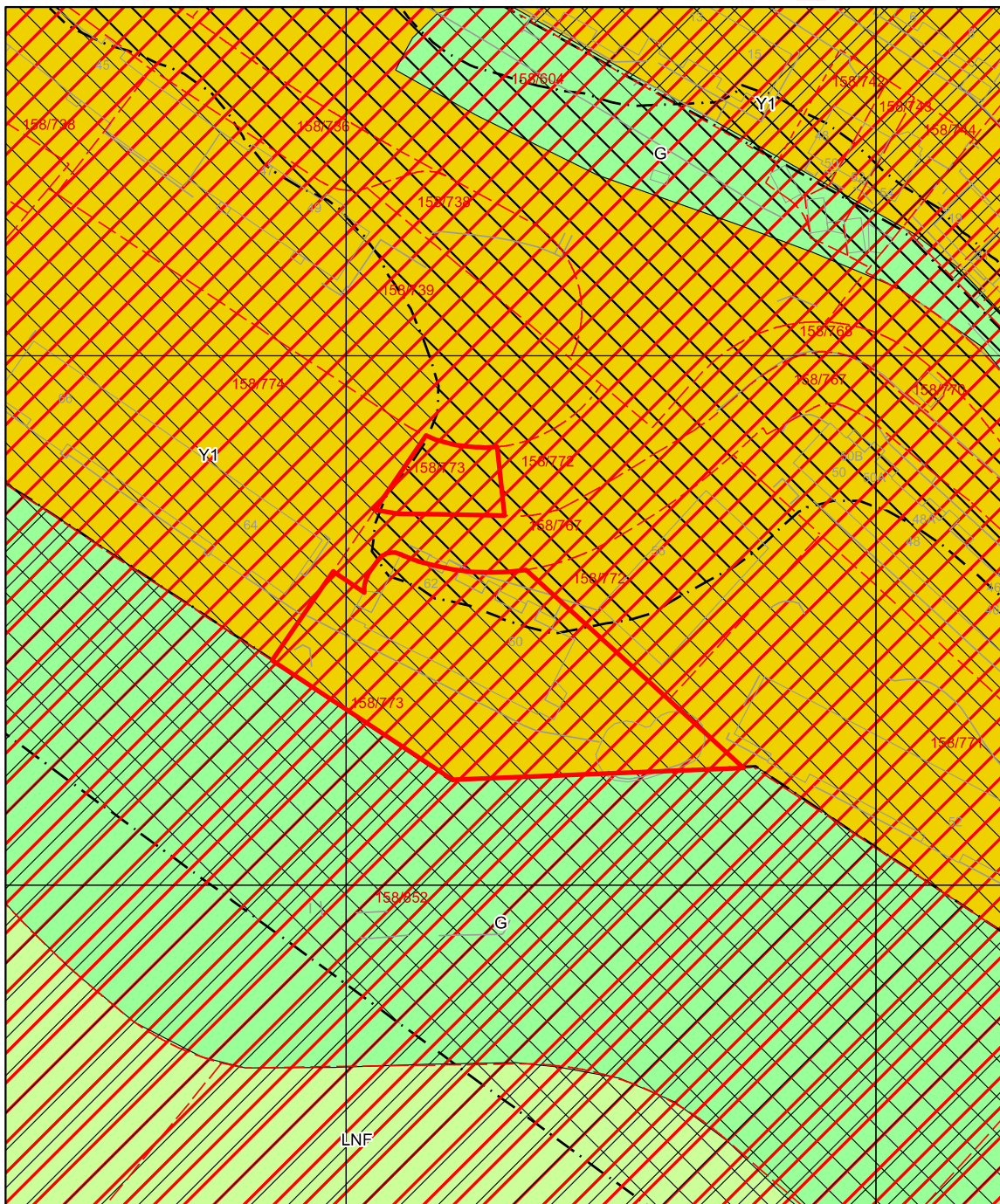
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/773/0/0
Dato: 21.01.2025 Adresse: Solheimslien 62 m.fl.












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


 Eiendomsmerking (2)





Tegnforklaring for kommuneplan


	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Angitthensyn friluftsliv	 Ytre fortettingssone
	Angitthensyn kulturmiljø	 Grønnstruktur
	Faresone	 LNF
	Infrastruktursone	
	Støysone gul	

Tegnforklaring for kommunedelplan

 Turveg, fremtidig


 Turveg

 Grense for retningslinjeområde


 Arealformålgrense


 LNF friluftsliv

KDP Arealbruk-PBL1985

 Boligområde (N)

 Friområde (N)

 LNF-område (N)

 Vegareal (N)

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 Solheimslie 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 sluttoppjøret 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 Læg Reid
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 forlikrådssaker.

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 rørfornøyingsprosjekt.

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 rørapplegget 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

Solheimslie 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
Styreonorar	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 konsulentonorarer		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 Solheimslie 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 E-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 Snømåking 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 Utlegg bompenger,parkering mm	3 218	4 158	5 000	5 000
7430 Gaver ikke fradragsberettiget	0	750	0	0
7740 Øreavrounding	-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

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	Porttelefoner	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	8 915 000	
Nedbetalt tidligere	707 401	
Nedbetalt i år	239 086	
Lånesaldo 31.12		7 968 513
Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050		

Husbanken

Renter 31.12.23: 1,78%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2020	5 711 000	
Nedbetalt tidligere	372 037	
Nedbetalt i år	148 537	
Lånesaldo 31.12		5 190 426
Beregnet innfrielsesdato: 18.07.2050		

Husbanken

Renter 31.12.23: 1,78%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2021	63 642 000	
Nedbetalt tidligere	3 202 480	
Nedbetalt i år	1 644 095	
Lånesaldo 31.12		58 795 425
Beregnet innfrielsesdato: 19.05.2051		

Husbanken

Renter 31.12.23: 1,78%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2021	5 299 000	
Nedbetalt tidligere	266 647	
Nedbetalt i år	136 892	
Lånesaldo 31.12		4 895 461
Beregnet innfrielsesdato: 19.06.2051		

Husbanken

Renter 31.12.23: 1,78%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2019	8 314 000	
Nedbetalt tidligere	659 453	
Nedbetalt i år	222 976	
Lånesaldo 31.12		7 431 571
Beregnet innfrielsesdato: 04.12.2049		

Husbanken

Renter 31.12.23: 1,78%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2019	5 299 000	
Nedbetalt tidligere	420 473	
Nedbetalt i år	130 234	
Lånesaldo 31.12		4 748 293
Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050		

Husbanken			
Renter 31.12.23: 1,78%, løpetid 30 år			
Opprinnelig 2020	5 711 000		
Nedbetalt tidligere	293 582		
Nedbetalt i år	150 720		
Lånesaldo 31.12			5 266 698
Beregnet innfrielsesdato: 16.11.2050			
Husbanken			
Renter 31.12.23: 1,78%, løpetid 30 år			
Opprinnelig 2020	23 865 000		
Nedbetalt tidligere	1 854 436		
Nedbetalt i år	626 496		
Lånesaldo 31.12			21 384 068
Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050			
Husbanken			
Renter 31.12.23: 1,78%, løpetid 30 år			
Opprinnelig 2019	31 820 000		
Nedbetalt tidligere	2 523 910		
Nedbetalt i år	853 389		
Lånesaldo 31.12			28 442 701
Beregnet innfrielsesdato: 04.12.2049			
Husbanken			
Renter 31.12.23: 1,78%, løpetid 30 år			
Opprinnelig 2019	31 820 000		
Nedbetalt tidligere	2 524 902		
Nedbetalt i år	853 360		
Lånesaldo 31.12			28 441 738
Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050			
Husbanken			
Renter 31.12.23: 1,78%, løpetid 30 år			
Opprinnelig 2020	5 711 000		
Nedbetalt tidligere	443 775		
Nedbetalt i år	149 923		
Lånesaldo 31.12			5 117 302
Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050			
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

	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

	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

Dokumentet er elektronisk signert

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 Solheimslie Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solheimslie 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.

© 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	Kristiansand	Straume	

Penneo document key: WTSZ0-OVFP1-B6NTZ-03B3N-NUTZJ-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 modifierer 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-FPGWA8

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 Solheimslie 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.

Frode 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 Lægreid

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 inkomne 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. Ansvaret 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

Frank Bekking

Protokollunderskriver

[Signature]

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 og den 27.05.2021 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 (enkeltpersoner) 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

Vedtekter for Solheimslie borettslag

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.

3. Forkjøpsrett

3-1 Omsetning av andeler

(1) Det gjelder ingen forkjøpsrett ved omsetning av andeler i laget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 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. **4-2 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

Vedtekter for Solheimslien borettslag

- 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.

5. Vedlikehold

5-1 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, m.v 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 tvledning, 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. Ventilert og andre luftekanaler 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 karm. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

Vedtekter for Solheimslie borettslag

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 innsekter 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 innsekter 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.

5-2 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 følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 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.

6-2 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.

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 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.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 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.

8-2 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.

8-3 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.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 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.

9-3 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 9-3 (1).

9-4 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

9-5 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.

9-6 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.

9-7 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.

Vedtekter for Solheimslie borettslag

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

10-2 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.

10-3 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.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 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.

Nabolagsprofil

Solheimslien 62 - Nabolaget Strandlien/Solheimslien nord - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Godt voksne**



Offentlig transport

Strandlien Linje 10, 85	2 min 0.1 km
Danmarks plass Linje 1	22 min 1.6 km
Bergen Linje F4, L4, R40	9 min 4.1 km
Bergen Flesland	19 min

Skoler

Damsgård skole (1-7 kl.) 408 elever, 29 klasser	17 min 1.2 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 390 elever, 25 klasser	19 min 1.4 km
Møhlenpris skole (1-7 kl.) 287 elever, 19 klasser	21 min 1.5 km
St Paul skole (1-10 kl.) 338 elever, 26 klasser	22 min 1.6 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	23 min 1.6 km
St. Paul gymnas 270 elever	25 min 1.8 km

Ladepunkt for el-bil

Kilen garasjeanlegg - Frydenbø Eiend... 15 min
Professor Hansteens gate 16 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 73/100



Kvalitet på skolene

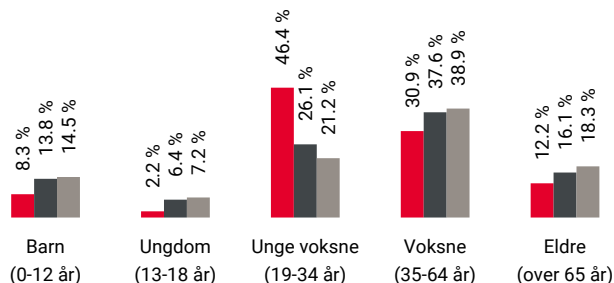
Bra 63/100



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

Gyldenpris barnehage (0-5 år) 97 barn	8 min 0.5 km
Solheimslien barnehage (0-5 år) 72 barn	9 min 0.7 km
Damsgårdssundet barnehage (1-3 år) 7 barn	12 min 0.9 km

Dagligvare

Spar Karensfryd PostNord	7 min 0.6 km
Rema 1000 Gyldenpris PostNord	9 min 0.7 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



3. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 85/100



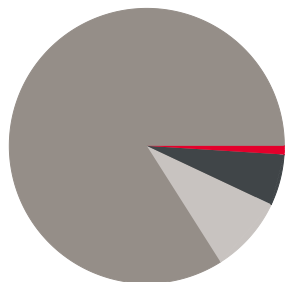
Støynivået

Lite støynivå 84/100

Sport

Munsterbekken ballplass	6 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
Gyldenpris kunstgress	7 min	🚶
Fotball	0.5 km	
Feel24 Lien (høst 2024)	7 min	🚶
EVO Damsgårdssundet	14 min	🚶

Boligmasse



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

«Det et rolig område nær byens sentrum.»

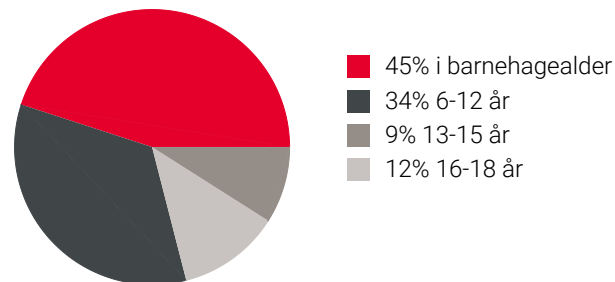
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Bergen Storsenter	7 min	🚗
Vitusapotek Bien Bergen	18 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 60%

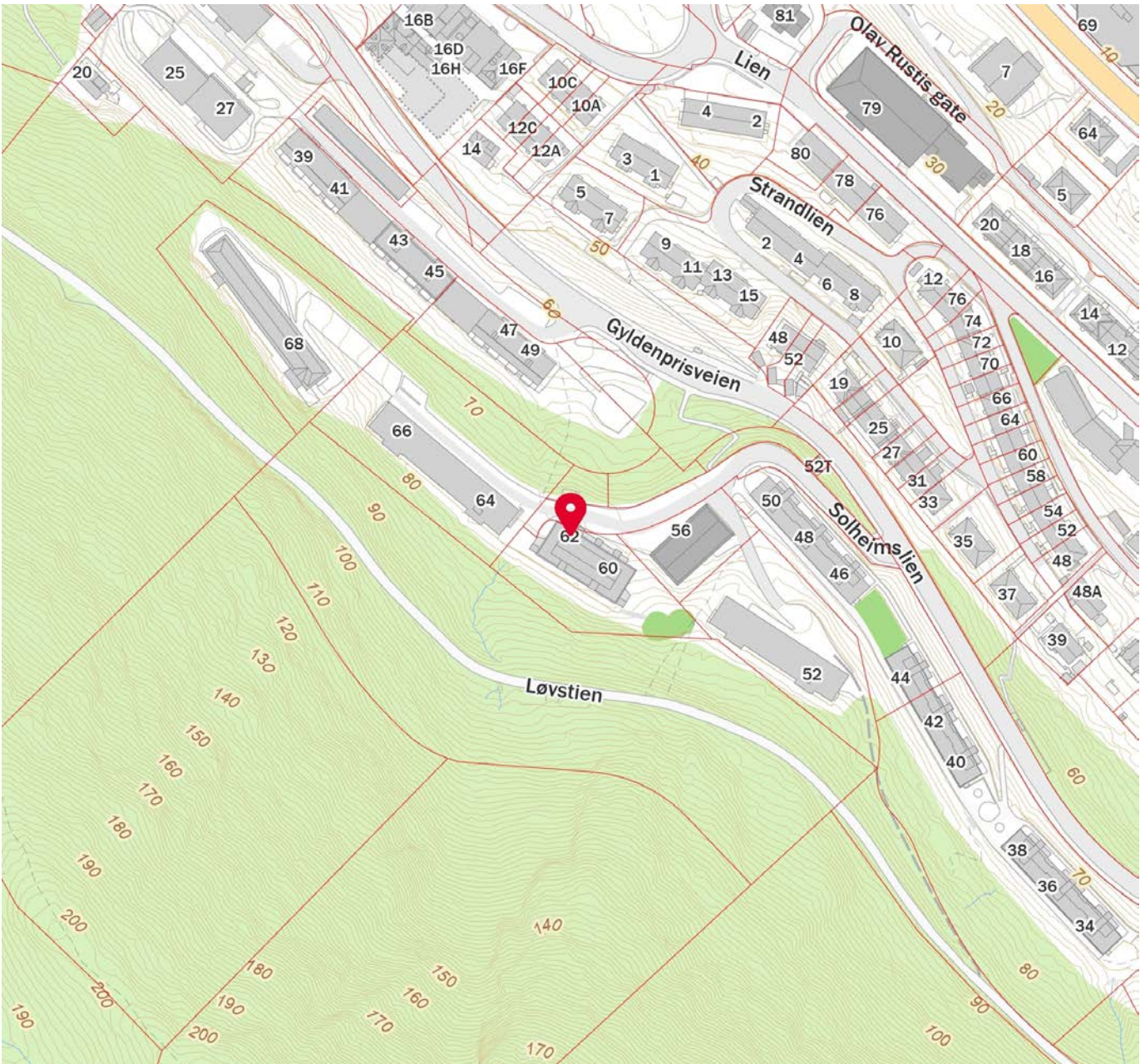
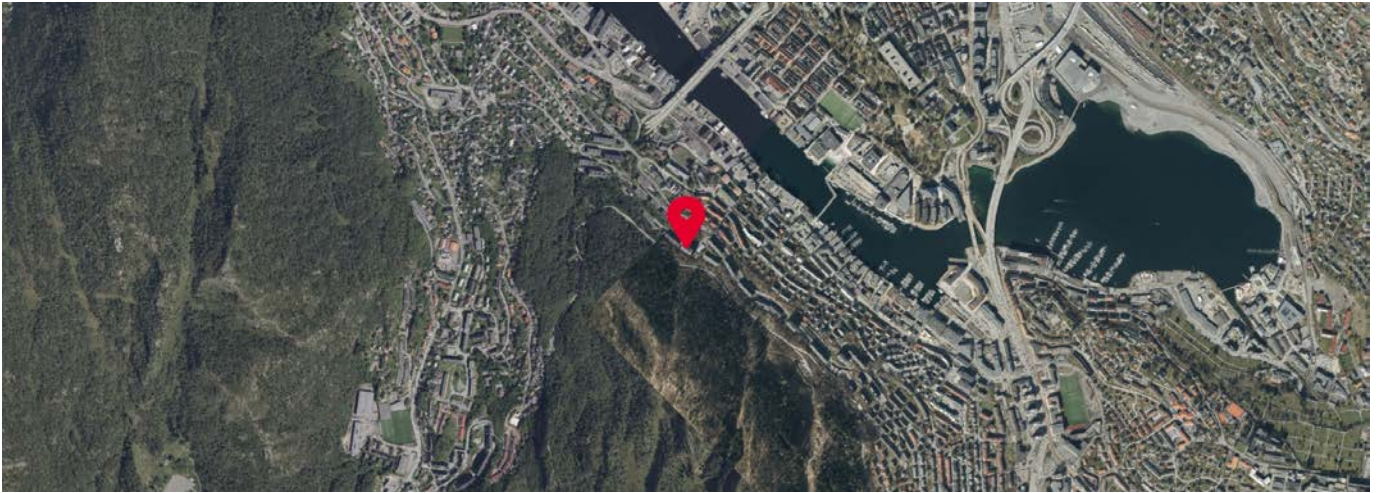
- Strandlien/Solheimslie nord
- Bergen
- Norge

Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Husordensregler for Solheimslie borettslag

1. Formål

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

2. Virkeområde

Husordensreglene gjelder beboere og besøkende i Solheimslie 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 Solheimslie 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, må 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, rømningsstrapper, på takterrassene og lignende.
- Oppbevaring av mat i kjellerboder er ikke tillatt da dette kan tiltrekke seg skadedyr.
- Som hovedregel skal den enkelte 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 rømningsstrapper.
- Rømningsstrapp skal kun benyttes i nødtilfeller, 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.
- 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.
- 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.

Oppdatert: Oktober 2024

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 er tillatt på oppmerkede plasser, i garasjer eller 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.

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00006505	23.01.2025	1505250021

Om dokumentet

Ident

1964/226/106

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Stift. 1964. Nr. 1. 680.



FESTEKONTRAKT

§ 1. Partene og tomtene.

Undertegnede Bergens Skog og Træplantningsselskap som eier av eiendommene Solheimslie nr. 36 og Solheimslie nr. 42 i Bergen Kommune, fester herved bort til Solheimslie Borettslag disse 2 hustomter tilsammen 10.325,6 m².

§ 2. Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomtene.

Tomtene er beskrevet i kartforretninger av 21/10-1963.

Ved beslutning den 22.juli av Statens Pristilsyn Bergen, Rogaland, Hordaland og Sogn og Fjordane distrikt, er høyeste lovlige pris fastsatt til kr. 16,- pr. m².

§ 3. Festeavgiften.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 6.608,38, kronersekstusensekshundreåtte/38--, beregnet etter 4% om året av en tomteverdi kr. 165.209,60.

Festeavgiften betales halvårlig forskuddsvis hvert års 15. februar og 15. august.

§ 4. Sikkerhet for festeavgiften.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterrett i de bygninger som oppføres på tomten.

Hvis bygningene er pantsatt i Den Norske Stats Husbank, skal grunneieren til enhver tid dog bare ha prioritet for forfallede avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift).

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfallede avgift og å sette bygningene til tvangsauksjon.



§ 5. Festetiden.

Festetiden skal være 99 år.

Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomtene etter deres verdi på løsningstiden med fra-
drag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbed-
ringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, dersom
ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige
vilkår eller etter lovlig skjønn overta bygningene på
tomtene og godtgjøre verdiøkningen av tomtene som følge av
påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes
forgjengere.

§ 6. Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette feste-
retten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i sam-
band med overdragelse eller pantsettelse av bygningene på
tomtene.

I tilfelle tvangssalg av bygningene er kjøperen berettiget
til å overta festeretten.

§ 7. Særlige vilkår så lenge det hviler lån på bygningene på tomten av Den Norske Stats Husbank.

Så lenge det hviler lån på bygningene på tomtene av
Den Norske Stats Husbank skal:

- a. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere feste-
tid er avtalt.
- b. Tomtene ikke kunne forlanges ryddet.
- c. Husbanken eller kommunen skal i tilfelle av feste-
ledighet være berettiget til å sette inn ny fester
på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del



§ 8. Særlige vilkår.

1. I festetiden betaler festeren alle skatter og andre utgifter som er eller blir pålagt eiendommen av offentlige myndigheter.
2. Må noe av det bortfestede areal avstås i reguleringsøyemed, har festeren ikke annet krav mot grunneieren enn en forholdsmessig reduksjon i festeavgiften.
3. Festeavgiften kan reguleres på grunneierens eller festerens forlangende når det er gått 10 år. Ved regulering skal det tas hensyn til endringer i rentenivået og/eller leveomkostningsindeksen eller engroprisindeksen. Er det ikke enighet om den nye avgift, fastsettes denne ved takst - på festerens bekostning av to takstmenn, hvorav partene oppnevner en hver. Blir takstmennene ikke enige, oppnevner de en av dommerne i Bergen byrett som oppmann. Ny takst kan holdes hver gang det er gått minst 10 år, siden den tidligere regulering.

§ 9. Dekning av utgifter i samband med bortfestingen.

Utgiftene til pristakster, måling og kartlegging av tomtene samt stempeling og tinglysning av festekontrakten bæres av festeren som også betaler 2% meklerprovisjon til o.r.sakfører N.Hedegaard-Friis.

§ 10. Ikrafttreden.

Denne kontrakt trer i kraft 22/10-1963.
Første forfallsdag betales avgift bare for den tid som kontrakten har vært i kraft, tiden 22/10-1963 - 15/2-1964.



Denne kontrakt er utferdiget i to eksemplarer, som grunn-eieren og festeren hver har ett av.

Som grunneier:

Som fester!

Bergen den 4/12-1963.

Bergen den 7/1-1964.

Bergens Skog-og Trøplantningsselskap.

Solheimslie Borettslag

Rolf Irgens (s)

Paul Skarsvåg(s) Paulus Pytte(s)

Herved bekreftes av grunneieren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

Herved bekreftes at festeren har underskrevet kontrakten ^{underskriverne} i vårt nærvær og at han er over 21 år.

1. N.Hedegaard-Friis (s)
o.r.sakfører.

1. Einar Blaauw. (s)
o.r.sakfører.

2.

2.

Jeg bekrefter at herr Rolf Irgens er formann i Bergens Skog og Trøplantningsselskap og at han forplikter selskapet ved sin underskrift.

Bergen den 4/12-1963.

N.Hedegaard-Friis. (s)
o.r.sakfører.

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00002744	18.11.2024	2e342929-bcd8-4926-a 977-0703bf36533b

Om dokumentet

Ident

1968/580/106

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Skj. nr. 1.240.



FESTEKONTRAKT

§ 1.

Partene og tomtene.

Undertegnede Bergens Skog- og Trøplantningsselskap, som eier av eiendommene Solheimslien nr. 56 x, Solheimslien nr. 60 x og Lien nr. 80 y i Bergen kommune, bortfester herved til stiftelsen "Trygdeboliger i Solheimslien" ved Bergen Kommune, 2 byggetomter :

Tomt nr. 1 er ved kartforretning av 8/9 1967 utskilt fra Solheimslien 56 x, som festes av Solheimslien 40 A/S og har fått betegnelsen Solheimslien 54 x. Tomtens areal er 3.065.4 kvm.

Tomt nr. 2 består av 2 grunnstykker, det ene utskilt fra Solheimslien 60 x, som festes av Solheimslien Borettslag, og det annet utskilt fra Lien 80 y ved kartforretning av 8/9 1967. Tomtens samlede areal er 4.475.2 kvm. Tomten har fått betegnelsen Solheimslien 64 x.

§ 2.

Nærmere bestemmelser og beskrivelser av tomtene.

Tomtene er beskrevet i kartforretninger av 8/9 1967.

Ved beslutning av 2/9 1967 av Bergen Prisnemnd, avdeling for fast eiendom, er høyeste lovlige grunnpris fastsatt til kr. 16.- pr. kvm.

§ 3.

Festeavgift.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 4.825.98, beregnet etter 4 % om året av en samlet grunnverdi av kr. 120.649.60. Festeavgiften betales halvårlig forskuddsvis hvert år 15. februar og 15. august.

§ 4.

Sikkerhet for festeavgiften.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i de bygninger som oppføres på tomten.

Hvis bygningene er pantsatt til Den Norske Stats Husbank, skal grunneieren til enhver tid dog bare ha prioritet for forfallede avgift for inntil 1. år (foruten retten til fremtidig avgift).

og til å sette bygningene til tvangsauksjon sammen med festeretten til grunnen.

§ 5.

Festetid.

Festetiden skal være 99 år.

Etter festetidens utløp, skal festeren ha rett til å innløse tomtene etter deres verdi på innløsningstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, dersom ikke grunneieren ikke vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjønn overta bygningene på tomtene og godtgjøre verdiøkningene av tomtene som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere.

§ 6.

Overdragelse eller pantsettelse av festerett.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i forbindelse med overdragelse eller pantsettelse av bygningene på tomtene.

I tilfelle tvangssalg av bygningene, er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

§ 7.

Særlige vilkår så lenge det hviler lån på bygningene på tomtene i Den Norske Stats Husbank.

Så lenge det hviler lån på bygningene på tomtene i Den Norske Stats Husbank skal :

- a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt,
- b. tomtene ikke kunne forlanges ryddet,
- c. Husbanken eller kommunen skal i tilfelle av festedighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller eventuelt lånets løpetid.

§ 8.

Særlige vilkår.

1. I festetiden betaler festeren alle skatter og andre utgifter som er eller blir pålagt eiendommen av offentlige myndigheter.
2. Må noe av det bortfestete areal avstås i reguleringsøyemed, har festeren ikke annet krav mot grunneieren enn en forholdsmessig reduksjon av festeavgiften.

kostningsindeksen eller engroprisindeksen.

Er det ikke enighet om den nye avgift, fastsettes denne ved takst på festerens bekostning av 2 takstmenn hvorav partene oppnevner en hver. Blir takstmennene ikke enige, oppnevner de en av dommerne i Bergen Byrett som oppmann. Ny takst kan holdes hver gang det er gått minst 10 år siden den tidligere regulering.

§ 9.

Dekning av utgifter i forbindelse med bortfestingen.

Utgifter til pristakster, oppmåling og kartlegging av tomtene samt stempeling og tinglysning av festekontrakten bæres av festeren.

§ 10.

Ikrafttreden.

Denne kontrakt trer i kraft den 1/8 1967. Første forfallsdag betales avgift bare for den tid som kontrakten har vært i kraft, tiden 1/8 1967 til 15/8 1967.

§ 11.

De festekontrakter som for tiden løper for Solheimslie 56^x og 60 x skal avleses for de grunnstykker som omfattes av denne kontrakt.

§ 12.

Bergen Kommune skal være sikret varig rett til ferdsel over den tomt som er utskilt fra Solheimslie 56 x for å muliggjøre offentlig gjennomgang (spaservei) til og fra friarealene på Lövstakksiden, i overensstemmelse med Byplanrådets vedtak av 17/12 1965.

§ 13.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

Som grunneier :

Bergen, den 21/12 1967.

Bergen Skog- og Trøplantningsselskap

Rolf Irgens (s.)

Som fester :

Bergen, den 23/1 1967.8.

Stiftelsen "Trygdeboliger i Solheimslien"

Gunvor Smolan (s.)

Halfdan Ottosen (s.)

Undertegnede fester av Solheimslien nr. 56 x vedtar at den tomt som er utskilt fra Solheimslien nr. 56 x skal ha varig rett til kjørbar adkomst over Solheimslien nr. 56 x samt at Bergen Kommune skal være sikret varig rett til ferdsel over Solheimslien 56 x, for å muliggjøre offentlig gjennomgang (spaservei) til og fra friarealene på Lövstakksiden i overensstemmelse med Byplanrådets vedtak av 17/12 1965.

Bergen, den 23/1 1967.8.

Solheimslien 40 A/S

Jacob Berntsen (s.)

E. Dogger (s.)

Undertegnede fester av Solheimslien 46 x og 60 x vedtar at de tomter som omfattes av denne kontrakt skal være sikret varig rett til kjørbar adkomst over Solheimslien nr. 46 x og 60 x og at Bergen Kommune skal være sikret varig rett til ferdsel over Solheimslien 46 x og 60 x for å muliggjøre offentlig gjennomgang (spaservei) til og fra friarealene på Lövstakksiden i overensstemmelse med Byplanrådets vedtak av 17/12 1965.

Bergen, den 23/1 1967.8.

Solheimslien Borettslag

Paul Skarsvåg (s.)

Paulus Pytte (s.)

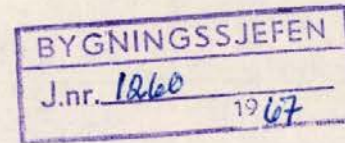
Undertegnede advokat bekrefter at samtlige underskrifter på denne kontrakt er gitt i mitt nærvær og at underskriverne er over 21 år. Videre bekreftes av underskriftene og påtegningene er gitt av dem som ved sine underskrifter forplikter Bergen Skog- og Trøplantingsselskap, Stiftelsen "Trygdeboliger i Solheimslien", Solheimslien 40 A/S og Solheimslien Borettslag.



BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr.

Ferdigattest



for eiendommen nr. 60 X, SOLHEIMSLIEN, BLOKK J.

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 15.6.1963
fra ~~nr~~ Solheimslien Borettslag, v/arkitektene Dogger & Djurhuus
approberte byggeføretagende: 8 etasjes bolighus i betong

..... er lovlig.


Der er besiktiget røkpiper og følgende ildsteder:

Kjeller	4. etg.	8. etg.
1. etg.	5. "	9. "
2. "	6. "	10. "
3. "	7. "	11. "

Dessuten vaskeri, tørkerom, kombinert bad-wc, 2 personheiser,
oppvarming fra felles fyrsentral.

Den bebyggede flate er i h. t. bgl.v § 57 inntegnet på målebrevet og samtykke
til innflytning foreligger fra helserådets ordfører i h. t. bgl.v § 142, 4.

Bergen den 8. juni 19 67.


bygningsinspektør.

Der er avholdt synsforretning i h. t. bgl.v § 142. Bygningen er lovlig og
kan tas i bruk.

Bergen den 19. 6. 19 67.

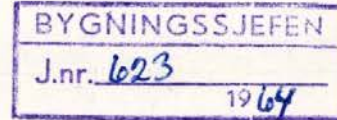
*Sendt 19/6-67 til
Solheimslien Borettslag,*

E. Lomedal (Sign.)
bygningssjef



BYGNINGSSJEFEN
HEISINSPEKTØREN

Løpe-nr. 1006.



Godkjennelseserklæring.

Den for en bæreevne av 480 kg. bestemte person-
heis i matr.nr. 50 p. Nordre Skogvei
tilhørende Solheimsløien Borettslag
og som er levert av Stahl Heiser Ing. Torvald Petre A/S,
og forsynt med det løpende fabrikknummer 197 ble i dag underkastet
den i § 34 i forskriftene av 27. oktober 1949 om innretning og drift av heisanlegg
foreskrevne undersøkelse med hensyn til sin maskinelle innretning og tillike under-
søkt med hensyn til forskriftenes øvrige bestemmelser.

Denne undersøkelse ble utført på grunnlag av de tidligere prøvede og bekreftede
tegninger, beskrivelser og beregninger.

Herved ble det godtgjort, at utførelsen i alle deler er overensstemmende med
disse, og at heisen tilfredsstillende, såvel hva den maskinelle innretning angår som forøvrig,
vedtekter av 27. oktober 1949.

Heisen kan derfor tas i bruk så snart den i bygningsloven foreskrevne ferdig-
attest for bygningen er ervervet.

For denne erklæring betales til bykassen kr. -100,-.

Bergen, den 29. februar 1964.

Jak. Bergmann



Godkjennelseserklæring.

Den for en bæreevne av 400 kg. bestemte person-
heis i matr.nr. 50 p Nedre Stogvei
tilhørende Solheimslion Borettslag
og som er levert av Stahl Heiser Ing. Torvald Sætre A/S.
og forsynt med det løpende fabrikknummer 196 ble i dag underkastet
den i § 34 i forskriftene av 27. oktober 1949 om innretning og drift av heisanlegg
foreskrevne undersøkelse med hensyn til sin maskinelle innretning og tillike under-
søkt med hensyn til forskriftenes øvrige bestemmelser.

Denne undersøkelse ble utført på grunnlag av de tidligere prøvede og bekreftede
tegninger, beskrivelser og beregninger.

Herved ble det godtgjort, at utførelsen i alle deler er overensstemmende med
disse, og at heisen tilfredsstillende, såvel hva den maskinelle innretning angår som forøvrig,
vedtekter av 27. oktober 1949.

Heisen kan derfor tas i bruk så snart den i bygningsloven foreskrevne ferdig-
attest for bygningen er ervervet.

For denne erklæring betales til bykassen kr. 100.-

Bergen, den 25 februar 1964.

Jak. Bergmann



BERGEN KOMMUNE

Byutvikling

SOLHEIMSLIEN BORETTSL.
SKOGLEIEN 34
5037 SOLHEIMSVIKEN

Arkiv 5210
Deres søknad av 08.06.93 Vår ref. Snr 931294 Bergen, 6.1.1995
PE/gt.

F E R D I G A T T E S T
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: SOLHEIMSLIEN Eiendom: 0-0158-0766
Byggherre : SOLHEIMSLIEN BORETTSL. Adr.: SKOGLEIEN 34
Ansvarsh. : ERSTAD OG LEKVEN A/S S Adr.:
Arbeidets art: FASADEENDRING Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 17.06.93
Byggetillatelse gitt.....: 21.07.93

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN


Per Edvardsen
bygn.inspektør



BERGEN KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Johannes Bruns gate 12
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Arkitektgruppen Cubus A/S
Halfdan Kjerulfs gate 4
5017 BERGEN

Deres referanse:

Vår saksbehandler:
Anne Brith Pedersen

Vårt saksnummer:
201612647/21

Dato:
251120

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 158 Bnr 773
Adresse : Solheimslie 60
Tiltakshaver : Solheimslie Borettslag
Tiltaket : Endring blokk/bygård/terrassehus

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 23.11.20 og tillatelse datert 28.06.16 og tillatelse til endring datert 24.02.19.

VEDTAK

Det gis ferdigattest for bruksendring i toppetasjen fra tilleggsdel til hoveddel, og etablering av 3 nye boenheter, fasadeendring, tilbygg og etablering av felles og private takterrasser på taket, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

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

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Anne Brith Pedersen - saksbehandler
Katrine Ve - seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Solheimslie Borettslag, Postboks 7280, 5020 BERGEN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.



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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSVENTILATER 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål?
Kontakt **HELP** på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99
eller epost post@help.no


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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 60
5056 BERGEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sander Keilen**Oppdragsnummer:****Telefon:** 908 60 736
E-post: Sander.benjamin.olsnes.keilen@aktiv.no

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 viderefordlet 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