



aktiv.

Solheimslien 16, 5056 BERGEN

**Attraktiv 4-roms leilighet med god standard og vakker utsikt. Innglasset balkong på 13 m<sup>2</sup>, og felles takterrasse.**



Eiendomsmeglerfullmektig

## Elise Linningsvoll

**Mobil** 959 38 227

**E-post** elise.linningsvoll@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum

Strandgaten 53, 5004 Bergen

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 090 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 1 098 979,-  
**Omkostn.:** Kr 1 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 190 329,-  
**Felleskostn.:** Kr 10 275,-  
**Selger:** Thomas Steinshamn  
Helga Frøysa

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1965  
**BRA-i/BRA Total** 73/93 kvm  
**Tomtstr.:** 8806.6 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 158, bnr. 760  
**Andelsnr.:** 140  
**Oppdragsnr.:** 1503250276

# Velkommen til Solheimslien 16

Solheimslien 16 er en innholdsrik og lekker 4-roms leilighet, med god standard og nydelig utsikt mot by og fjell. Her bor du tett på flott natur, samtidig som du har kort vei til alle nødvendig hverdagsfasiliteter og sentrumskjernen. Her kan du flytte rett inn, og trives fra første stund!

Kort om eiendommen:

Kjøkken fra 2023  
3 soverom  
Innglasset balkong  
To eksterne boder  
Varmtvann og sentralvarme inkl i felleskostn.  
Felles takterasse  
Mulighet for parkering  
Tilgang til elbilladere i borettslaget  
Ingen dok. avgift  
Borettslaget har blitt rehabilitert i senere tid  
< 100m til busstopp  
Ca. 10 min til bybanestopp  
Gangavstand til Bergen sentrum



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 49  |
| Nabolagsprofil .....    | 63  |
| Budskjema .....         | 125 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 73 m<sup>2</sup>

BRA - e: 7 m<sup>2</sup>

BRA - b: 13 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 93 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 73 m<sup>2</sup> Entre/gang: 5,2m<sup>2</sup>

Soverom 1: 6,9m<sup>2</sup>

Soverom 2: 6,8m<sup>2</sup>

Soverom 3: 14,1m<sup>2</sup>

Kjøkken: 7,8m<sup>2</sup>

Bad: 4,4m<sup>2</sup>

Stue: 23,7m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod i samme etasje: 5m<sup>2</sup>

BRA-b: 13 m<sup>2</sup>

Kjeller

BRA-e: 2 m<sup>2</sup> Bod i kjeller: 2m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.

Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.

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

### Tomtetype

Festet

### Tomtestørrelse

8806.6 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Festet tomt som inneholder lavblokker og høyblokker, stikkveier, parkeringsplasser, garasjeanlegg, lekeplasser, grøntområder, grillplass, fellesområder m.m.

### **Regulering av festeavgift**

Festeavgiften ble sist økt i 2018 fra Bergens Skog- og Træplantings-selskap, og i 2008 fra Bergen Kommune.

### **Festekontrakt datert**

01.10.1964.

### **Beliggenhet**

Solheimslie 16 ligger i et etablert og attraktivt boligområde, med flotte utsiktsforhold mot Damsgårdssundet, Bergen sentrum og byfjellene, og kort vei til de fleste hverdagsfasiliteter. Her får du en god kombinasjon av nærhet til yrende byliv og natur.

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

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

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

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

Det er kort vei til Nygårdsparken, som er ypperlig for gåturer, lek, soling og andre aktiviteter. På fine sommerdager er det flere badeplasser i nærheten, som Marineholmen som er et populært samlingssted med sandstrand, eller ved Moxy-hotell i Solheimsviken hvor du kan hoppe fra trebryggene, med utsikt over Puddefjorden. Foretrekker du innendørstrening, finner du flere treningssentre på Danmarks plass og i Damsgårdssundet som blant annet EVO i Damsgårdssundet, Stamina HOT på Danmarks plass og CrossFit Bergen i sentrum.

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

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Boligbebyggelsen består primært av blokk og rekkehus.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Skoler:

- Ny Krohnborg skole (1-10 kl.)
- Møhlenpris skole (1-7 kl.)
- Møllebakken skole (1-10 kl.)
- Kronstad skole (1-7 kl.)
- Gimle Oppveksttun (8-10 kl.)
- Årstad videregående skole
- St. Paul gymnas

Barnehager:

- Solheimslie barnehage (0-5 år)
- Søre Skogvei barnehage (1-5 år)
- Damsgårdssundet barnehage (1-3 år)

### **Bygningssakkyndig**

Ole - Henrik Berg

### **Type takst**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell.

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i

tre- og betongkonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater.

Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er

tekket med takbelegg eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

- Når kjøpte du boligen, og hvor lenge har du eid boligen? 2020. 5 år og 2 mnd

- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Arbeid på røranlegg utført av rørleggar, bestilt av tidligere eigar, ca 2008. Vi

har ikkje tilgang til kvittering. Øvrig arbeid utført av ufaglærte er så vidt me kjenner til overflatisk arbeid. Arbeid utført av Rørlegger Olav Mørner AS.

- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja. Skifta sluk på badet, utført av Olav Mørner.

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

Ja. Mindre lekkasje ved yttervegg/brannør på terrasse. Utbedra av borettslag september 2025. Fuktmerker i øvre del av foringer ved verandadør. I skrivande stund undersøkast det av borettslag. Skeiv verandadør. Reklamasjonssak, som vil bli utbedra av borettslag.

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

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse : Årseth elektro i forbindelse med utbedring av bad 2008, lagt varmekablar på badegolv, momntert spottar i taket, satt opp punkter for lys, stikkontakt og brytar, samt demontert eldre elektrisk anlegg på baderom. Vi har tilgang til dokumentasjon på dette. Elektropartner AS bytta defekt termostat til varmekablar på bad i 2023.

Elektropartner AS utførte arbeid med el-anlegg i forbindelse med installering av nytt kjøkken i 2022. Samsvarserklæring foreligger.

Arbeid utført av Årseth elektro og Elektropartner AS.

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

Ja, Det er fremlagt BKK kontroll av elektrisk anlegg tilknyttet forsyningsnettet fra 2023.

Det er kun utvendig sikringsskap

som er kontrollert. Det ble ikke funnet feil eller mangler som krever videre oppfølging.

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

Ja, montering av kjøkken, og legging av gulv i heile leiligheten utført av noverande eigar.

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

Ja, kun av faglært. I forbindelse med rehabiliteringen 2017-2020 har alle blokkene fått:

– Etterisolering – Balansert ventilasjon – Nye

vinduer – Utvidet balkonger eller P rom – Takterrasser.

Arbeid utført av Sognnes bygg

- Er det foretatt radonmåling?

Driftsavdeling opplyser a radonmåling i bygget vart foretatt i kjeller i forbindelse med oppretting av nye leiligheter i kjeller i 2018. Me har ikkje tilgang til eksakt verdi. Det er

uvisst om radonmåling har blitt foretatt i byggets øvrige leiligheter. Denne aktuelle leiligheta har ikkje bakkekontakt, og er i 4.etasje. Dokumentasjon kan antagelig innhentast frå borettslag.

Radonmåling: 2018. Slik eg frostår diftsavdeling vart det ikkje gjort funn som krevde tiltak.

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

Prognose pr 2020 tilsa økning i 2,5% per år mellom 2025 og 2029.

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

Funn av faraomaur i ein annen leilighet/annen oppgang i samme bygg. Åtelegging og kartlegging vart utført av Rentokil AS i vår leilighet mars 2025, uten funn.

## **Innhold**

Aktiv Eiendomsmegling v/ Elise Linningsvoll har gleden av å presentere Solheimslie 16. En innholdsrik og lekker 4-roms leilighet med god standard og nydelig utsikt mot by og fjell. Leiligheten er lys og trivelig, med store vindusflater. Alle flater er malt i lyse og tidsriktige farger, og har 1-stavs laminatgulv i alle rom forutenom bad som har fliser. Dette gir leiligheten et helhetlig og gjennomført preg. Det er gode og gjennomtenkte løsninger, samt god kvalitet på innredning og utstyr. Her kan du flytte rett inn, og trives i fra første stund!

### **Entrè |**

Entréen oppleves lys og innbydende, med praktiske løsninger for oppbevaring av yttertøy og sko. Porttelefonen gjør det enkelt å slippe inn venner og kjente.

### **Stue |**

Stuen er romslig og luftig, med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. De lyse, nøytrale overflatene gir en tidløs base som gjør det enkelt å tilpasse interiør etter egen smak. Rommet har god plass til både sofagruppe, spisebord og TV-møbel, og blir dermed et naturlig samlingspunkt for hverdag og sosiale anledninger. Fra stuen er det utgang til en lun og koselig, innglasset balkong på hele 13 m<sup>2</sup>, som videre gir tilgang til borettslagets felles takterrasse.

### **Kjøkken |**

Kjøkkenet er lekkert og moderne, med svært god skap- og benkeplass. Innredningen er levert av kvalitetsleverandøren Sigdal, med slette fronter og benkeplate i laminat. Oppvaskkummen er nedfelt i stål. Av integrerte hvitevarer medfølger induksjonstopp, kombiskap med kjøll og frys, stekeovn samt oppvaskmaskin.

Kjøkkenet ble fullstendig oppgradert i slutten av desember 2022.

#### Soverom |

Leiligheten har tre soverom. Hovedsoverommet er romslig med plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig møblement. Her finnes også en stor og innholdsrik garderobeløsning med integrerte spotter, som gir både stil og funksjonalitet. De to øvrige soverommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor, og har begge store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys.

#### Bad |

Badet er helfliset i en tidløs kombinasjon av grå og hvite fliser, og fremstår både moderne og funksjonelt. Rommet er utstyrt med baderomsmøbel med glatte fronter, speilskap med integrert belysning, samt gulvstående toalett. Det er opplegg for vaskemaskin, og varmekabler i gulvet.

For ytterligere oppbevaring disponerer leiligheten en bod på 5,1 m<sup>2</sup> like ved leiligheten. Det er også tilgang til bod i kjeller på ca. 2 m<sup>2</sup>.

### **Standard**

Beskrivelser av innvendige overflater (vegger, tak og gulv):

Gulv: Det er benyttet 1-stavs laminat i leiligheten. Fliser på bad.

Vegger: Det er malt tapet, strie og slette overflater.

Himling: Det er malte og slette flater.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2:

#### 1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

#### 1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

#### 1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

#### 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør:

TG2 vurderes med bakgrunn i alder på avløpsrør.

### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Det er fremlagt samsvarserklæring (Elektropartner AS) fra 2023: Byttet defekt termostat til varmekabler på bad.

Det er fremlagt samsvarserklæring (Elektropartner AS) fra 2022 for arbeid i forbindelse med nytt kjøkken.

### **TV/Internett/Bredbånd**

I felleskostnadene er det inkl. grunnpakke med tv og internett (Altibox/Bergen Fiber). Dersom ny eier ønsker å oppgradere TV og internett abonnementet må vedkommende selv kontakte leverandør og dekke kostnadene ved dette.

### **Parkering**

Borettslaget har 70 parkeringsplasser. Disse tildeles etter venteliste/søknad. Det er også 22 plasser tilgjengelig for elbil-lading.

Utover dette er det boligsoneparkering i området:

Bil nummer 1 koster kr. 436,- pr. måned, bil nummer 2 koster kr. 655,- pr. måned.

For firmabil koster det kr. 1 590,- pr. måned.

Oppgitte priser hentet fra Bergen kommune sine nettsider.

Link: <https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/vann-vei-og-trafikk/vei-transport-og-parkering/parkering/boligsoneparkering>

### **Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring ASA

### **Polisenummer**

89310964

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Det ble foretatt radonmåling i 2018 i kjeller, i

forbindelse med oppretting av nye leiligheter.

### **Diverse**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i innkallinger og protokoller fra ekstraordinær og ordinær GF, vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på følgende forhold opplyst av eier:

- Fuktmerker i øvre del av foringer ved verandadør (sak under behandling i borettslaget).
- Skeiv verandadør (reklamasjon, utbedres av borettslaget).
- Mindre lekkasje ved yttervegg/brannør på terrasse (utbedret av borettslaget i september 2025).

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

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

Varmtvann er inklusive i felleskostnadene, oppvarming (sentralvarme) ligger inne som egen post på giro for felleskostnader som brensel.

Det er automatsikringer i sikringsskap i trappegang.

Laget utbetaler kr 5.000 til andelseiere som har skiftet sluk på badet i forbindelse med oppussing, dette er tidligere vedtatt på GF.

Faste løpende kostnader:

For aktuell bolig vil dette blant annet være strøm etter forbruk, oppgradering av kabel-TV og bredbånd, felleskostnader og innboforsikring etc.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB.

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

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

## Energi

### Oppvarming

Leiligheten har følgende varmekilder: varmekabler på bad, balansert ventilasjon med varmegjenvinning, radiator i stue og øvrig elektrisk oppvarming. Den tekniske tilstanden på varmekildene er ikke kontrollert.

### 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 m<sup>2</sup>. 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](http://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 3 090 000

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi primær

Kr 917 264

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 3 669 054

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Info formuesverdi

Hentet fra Skatteetaten via Altinn.

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

## Boenheten

**Felleskostnader inkluderer**

Fellesutgiftene inkluderer:

- Renhold: 47 kr
- Filterskift: 35 kr
- TV og internett: 478 kr
- Brensel: 731 kr
- Felleskostnader: 8 984 kr

Felleskostnader inkluderer varmtvann, sentralvarme, vaktmestertjenester, vedlikehold, driftskostnader, kom. avgifter, tilgang vaskerom med vaskemaskin og tørketromler, avfallshåndtering, tilgang til returstasjoner, bossug, samt renter og avdrag på lån.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 10 275

**Andel Fellesgjeld**

Kr 1 098 979

**Andel fellesgjeld år**

2024

**Fellesgjeld pr. dato**

31.12.2024

**Kommentar fellesgjeld**

Solheimslien borettslag har behov for å gå gjennom et rørprosjekt. Kostnadene og oppstart av prosjektet er per dags dato uvisst, men det er en forventning at felleskostnadene og fellesgjelden vil øke i forbindelse med dette. Planlagt oppstart av prosjektering er foreløpig 2025/2026.

Antatt økning i fellesgjeld blir 2,5 % pr år (Estimat hentet fra borettslaget)

**Andel fellesformue**

Kr 29 053

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Solheimslien Borettslag

**Organisasjonsnummer**

948115700

**Andelsnummer**

140

**Om borettslaget**

Solheimslien borettslag har behov for å gå gjennom et rørprosjekt. Kostnadene og oppstart av prosjektet er per dags dato uvisst, men det er en forventning av felleskostnadene og fellesgjelden vil øke i forbindelse med dette. Planlagt oppstart av prosjektering ila 2025.

Antatt økning i fellesgjeld blir 2,5 % pr år (Estimat hentet fra borettslaget)

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

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 95217448876

Lånebeskrivelse: Handelsbanken

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,89%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 43 994,67

Total saldo lån: 16 127 890,00

Innfrielsesdato: 30.12.2036

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13565341-20

Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,65%  
Rentetype: Fastrente  
Andel av saldo: 10 245,53  
Total saldo lån: 3 755 880,00  
Innfrielsesdato: 01.01.2050

Bank: Husbanken  
Lånenr.: 13565615 5  
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,65%  
Rentetype: Fastrente  
Andel av saldo: 132 053,32  
Total saldo lån: 48 409 069,00  
Innfrielsesdato: 01.01.2050

Bank: Husbanken  
Lånenr.: 13565341-10  
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,65%  
Rentetype: Fastrente  
Andel av saldo: 153 197,91  
Total saldo lån: 56 160 411,00  
Innfrielsesdato: 01.01.2050

Bank: Husbanken  
Lånenr.: 13565340-30  
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,65%  
Rentetype: Fastrente  
Andel av saldo: 58 307,16  
Total saldo lån: 21 374 666,00  
Innfrielsesdato: 01.06.2050

Bank: Husbanken  
Lånenr.: 13565616-10  
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,65%  
Rentetype: Fastrente  
Andel av saldo: 58 287,48  
Total saldo lån: 21 367 450,00

Innfrielsesdato: 01.11.2050

Bank: Husbanken  
Lånenr.: 13565615-20  
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,65%  
Rentetype: Fastrente  
Andel av saldo: 21 073,17  
Total saldo lån: 7 725 153,00  
Innfrielsesdato: 01.01.2050

Bank: Husbanken  
Lånenr.: 13565615 40  
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,65%  
Rentetype: Fastrente  
Andel av saldo: 13 746,34  
Total saldo lån: 5 039 233,00  
Innfrielsesdato: 30.06.2050

Bank: Husbanken  
Lånenr.: 13565616-30  
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,65%  
Rentetype: Fastrente  
Andel av saldo: 155 822,12  
Total saldo lån: 57 122 418,00  
Innfrielsesdato: 01.05.2051

Bank: Husbanken  
Lånenr.: 13565616-40  
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,65%  
Rentetype: Fastrente  
Andel av saldo: 12 974,16  
Total saldo lån: 4 756 162,00  
Innfrielsesdato: 31.05.2051  
Bank: Husbanken

Lånenr.: 13565340-20

Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,65%  
Rentetype: Fastrente  
Andel av saldo: 19 653,28  
Total saldo lån: 7 204 640,00  
Innfrielsesdato: 01.12.2049  
Bank: Husbanken

Lånenr.: 13565340-40  
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,65%  
Rentetype: Fastrente  
Andel av saldo: 11 700,95  
Total saldo lån: 4 289 420,00  
Innfrielsesdato: 01.01.2050

Bank: Husbanken  
Lånenr.: 13565616-20  
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,65%  
Rentetype: Fastrente  
Andel av saldo: 13 948,46  
Total saldo lån: 5 113 326,00  
Innfrielsesdato: 01.11.2050

Bank: Husbanken  
Lånenr.: 13565341-30  
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,65%  
Rentetype: Fastrente  
Andel av saldo: 56 593,26  
Total saldo lån: 20 746 371,00  
Innfrielsesdato: 01.01.2050

Bank: Husbanken  
Lånenr.: 13565340-10  
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,65%  
Rentetype: Fastrente

Andel av saldo: 75 218,57  
Total saldo lån: 27 574 172,00  
Innfrielsesdato: 01.12.2049

Bank: Husbanken  
Lånenr.: 13565615-30  
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,65%  
Rentetype: Fastrente  
Andel av saldo: 75 215,69  
Total saldo lån: 27 573 121,00  
Innfrielsesdato: 01.01.2050

Bank: Husbanken  
Lånenr.: 13565341-40  
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,65%  
Rentetype: Fastrente  
Andel av saldo: 13 543,02  
Total saldo lån: 4 964 698,00  
Innfrielsesdato: 01.01.2050

### **Sikringsordning fellesgjeld**

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

### **Forkjøpsrett**

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

### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Solheimslie borettslag har behov for å gå gjennom et rørprosjekt. Kostnadene og oppstart av prosjektet er per dags dato uvisst, men det er en forventning av felleskostnadene og fellesgjelden vil øke i forbindelse med dette. Planlagt oppstart av prosjektering ila 2025.

Utdrag fra Årsmøte (ligger også vedlagt i salgsoppgaven): "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 heissjaken. 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."

### **Styregodkjennelse**

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

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

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

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

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

BOB BBL

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 158, bruksnummer 760 i Bergen kommune. Andelsnr. 140 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:

4601/158/760:

30.11.1964 - Dokumentnr: 9216 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

ÅRLIG AVGIFT NOK 4,578

MED FLERE BESTEMMELSER

BEST. OM OVERDRAGELSE

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

UOPPSIGELIG

30.11.1964 - Dokumentnr: 9216 - Festekontrakt - vilkår

ÅRLIG AVGIFT NOK 4,578

MED FLERE BESTEMMELSER

BEST. OM OVERDRAGELSE

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

UOPPSIGELIG

29.12.1969 - Dokumentnr: 10411 - Erklæring/avtale

Rett for Stiftelsen Trygdeboliger i Solheimslie til  
tilkobling til fjernvarmeanlegget m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.1970 - Dokumentnr: 1392 - Erklæring/avtale

Avtale mellom Solheimslie Borettslag og Stiftelsen`  
Trygdeboliger i Solheimslie, inneholder forskjellige

rettigheter og plikter

11.10.1963 - Dokumentnr: 7620 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:158 Bnr:758

OGSÅ UTSKILT FRA GNR. 158, BNR. 761

01.01.2020 - Dokumentnr: 1863651 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:158 Bnr:760

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest på følgende tiltak:

- For eiendommen nr. 28, Solheimslien nr. 14-16-18 og 20 (Blokk D), datert 08.06.1967
- Fasadeendring, innglassing av altaner. Datert 21.07.1993
- Fasadeendring (innglassing av balkong). Datert 06.01.1995
- Fasadeendring, montering av brannstiger. Datert 10.12.2003

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

08.06.1967.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilkomst via kommunal vei.

### **Regulerings- og arealplaner**

Kommuneplan:

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

PlanID: 65270000

Ikrafttredelse: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommuneplanen:

- Bebyggelse og anlegg (fremtidig) 67,4%
- Grønnstruktur (Nåværende) 32,6 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

- Luftkvalitet - gul sone (H390\_2) 100%
- Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred (H310\_1) 100 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

- Vei støy - gul sone (H220\_3) 30,6 %

Kommunedelplan:

ÅRSTAD. KDP PUDDEFJORDEN-DAMSGÅRDSUNDET

PlanID: 17330000

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 31.05.2010

Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommunedelplan:

- LNF-område (Nåværende) 65 %
- Boligområder (Nåværende) 35 %
- Veiareal (Nåværende) < 0,1 % (0,1 m²)
- Offentlig bygning (Nåværende) < 0,1 % (0,0 m²)

Planer i nærheten av eiendommen:

- Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Plantype: Kommuneplanensarealdel

Planstatus: Planlegging igangsatt

- ÅRSTAD. NORDRE SKOGVEIEN 20 X

Plantype: Eldre reguleringsplan

Planstatus: Endeligvedtattarealplan

- ÅRSTAD. LØVSTAKKENS NORDSKRÅNING, MELLOM BLEKENBERG OG GYLDENPRIS

Plantype: Eldre reguleringsplan

Planstatus: Opphevet

- ÅRSTAD. GNR 158 BNR 758, SOLHEIMSLIEN BARNEHAGE

Plantype: Detaljregulering

Planstatus: Endeligvedtattarealplan

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.

### **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 odel 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.

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.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 090 000 (Prisantydning)

---

1 098 979 (Andel av fellesgjeld)

---

4 188 979 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 190 329 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 198 229 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 201 029 (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**

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.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

15 000 kr - Grunnpakke

24 900 kr - Markedspakke

7 990 kr - Oppgjørshonorar

11 990 kr - Tilretteleggingsgebyr

Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40 000.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 0 per time for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Aleksander Lenning

Eiendomsmegler / Partner

aleksander.lenning@aktiv.no

Tlf: 916 50 495

### **Ansvarlig megler bistår av**

Elise Linningsvoll

Eiendomsmeglerfullmektig

elise.linningsvoll@aktiv.no

Tlf: 959 38 227

### **Oppdragstaker**

Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993 404 020

Strandgaten 53, 5004 Bergen

### **Salgsoppgavedato**

03.10.2025

# **Bilder - Solheimsliden 16**





**BARK**  
— FOTO —

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING, AVVIK KAN FOREKOMME.

FOTO: TERJE ARNTSEN

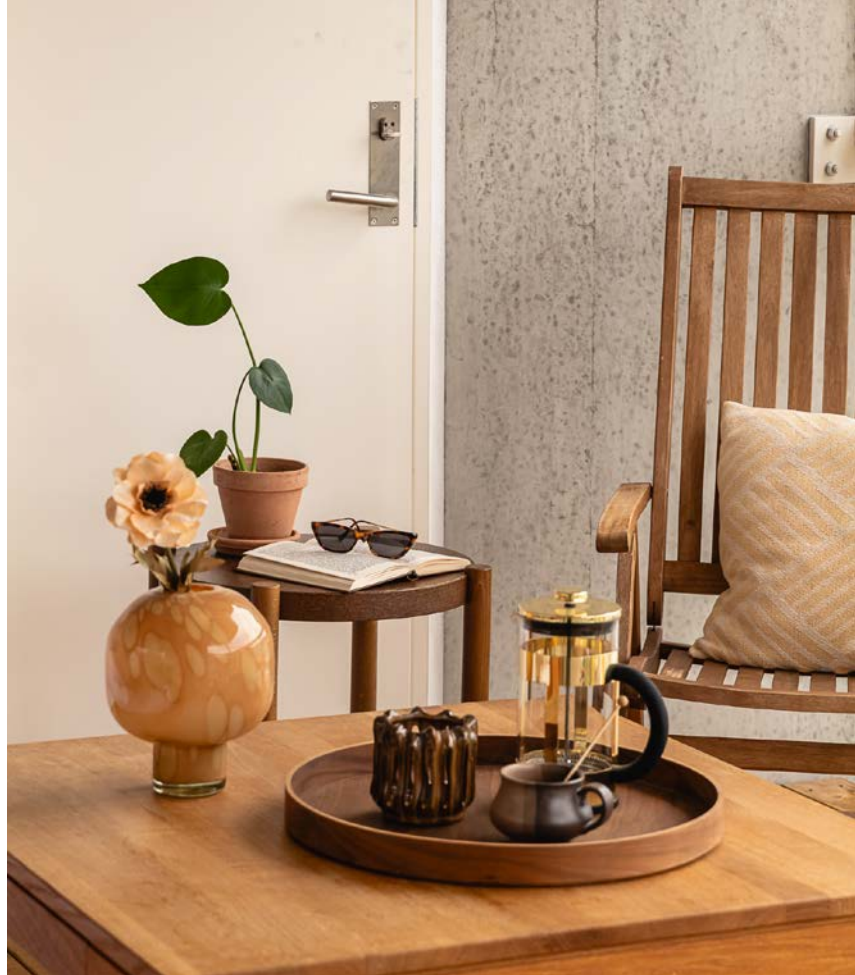
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

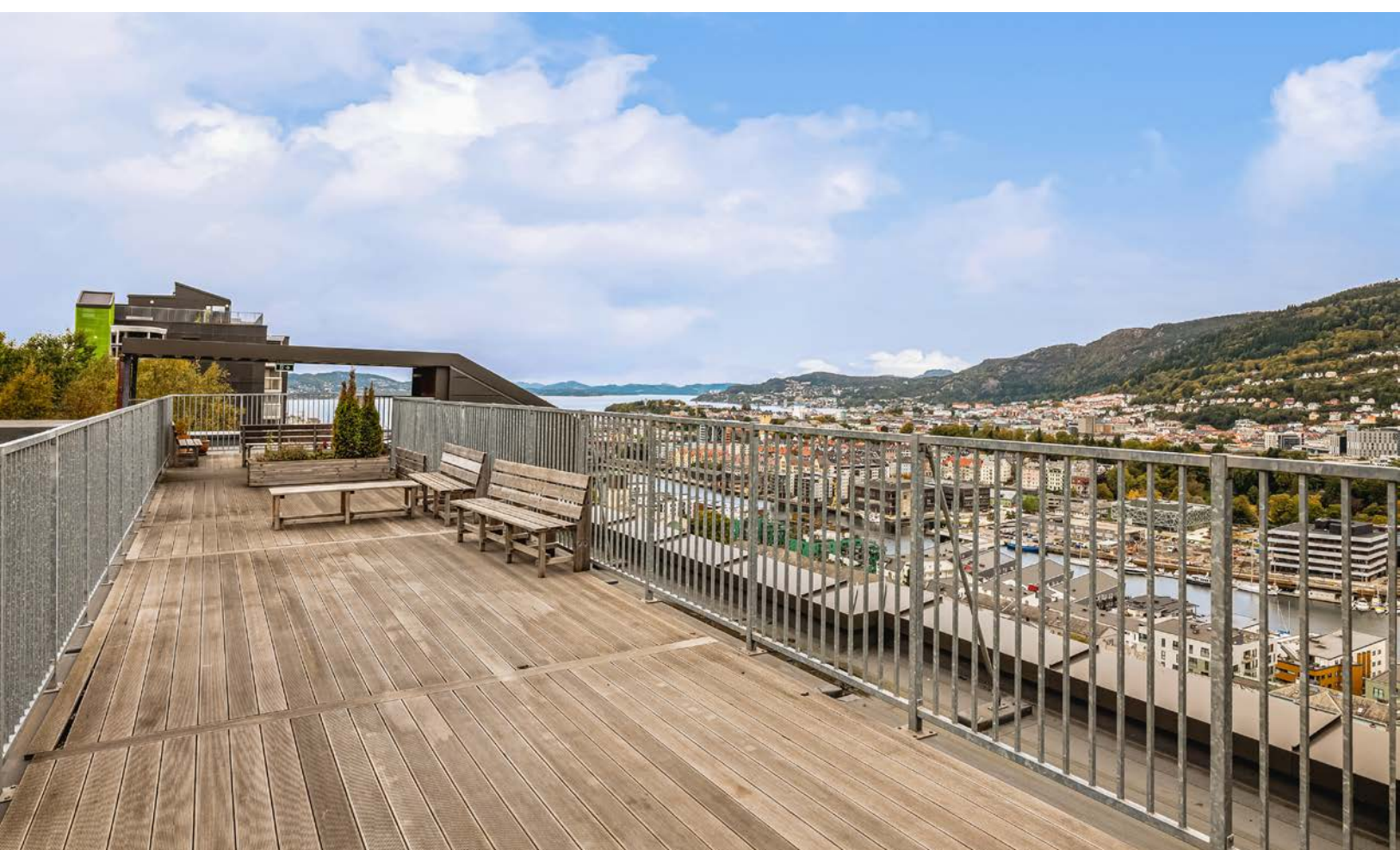




Fra stuen har du direkte utgang til en lun og innglasset balkong på 13 m<sup>2</sup>, med fantastisk utsikt!

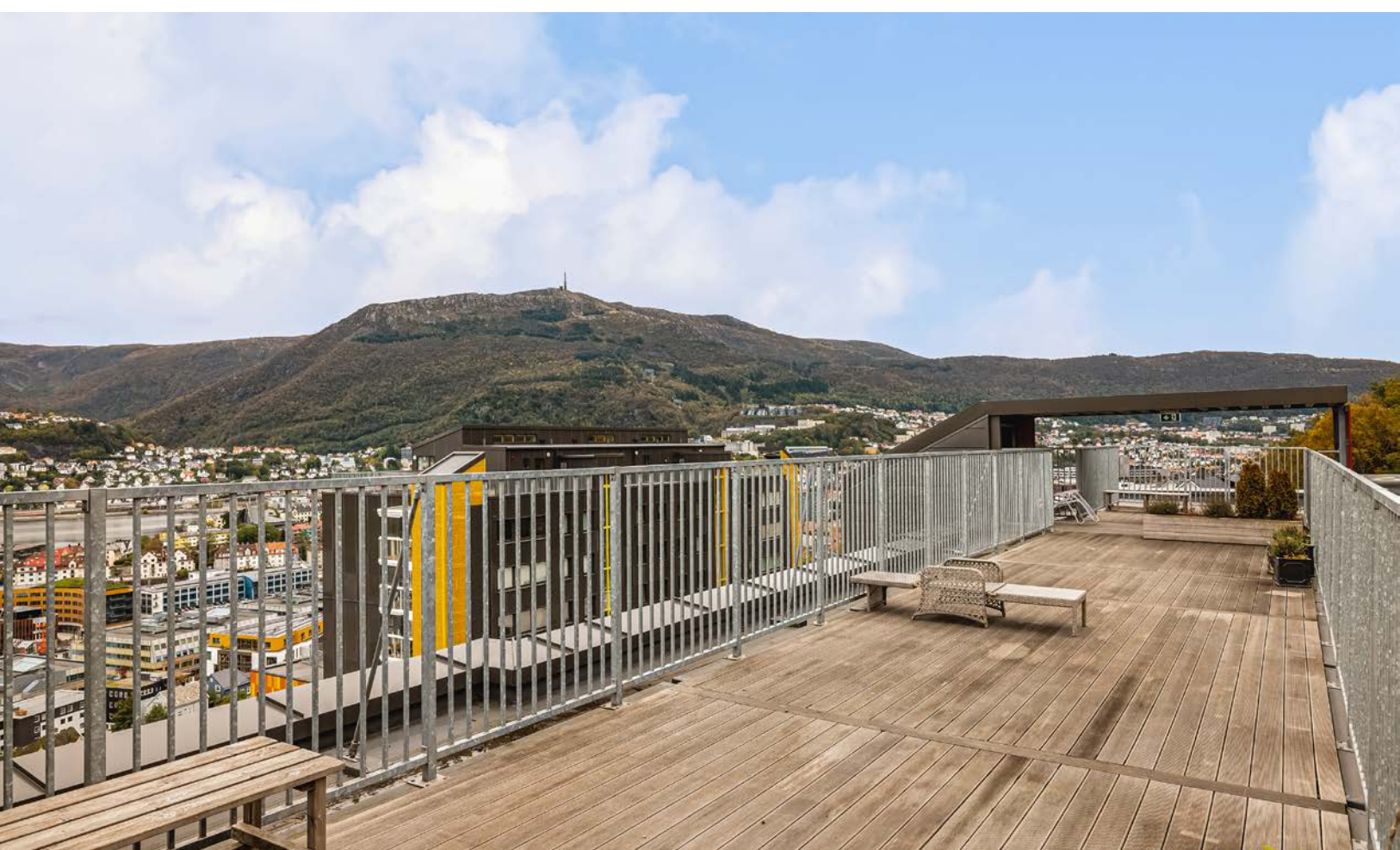
Fra balkongen er det videre tilgang til borettslagets felles takterrasse.

















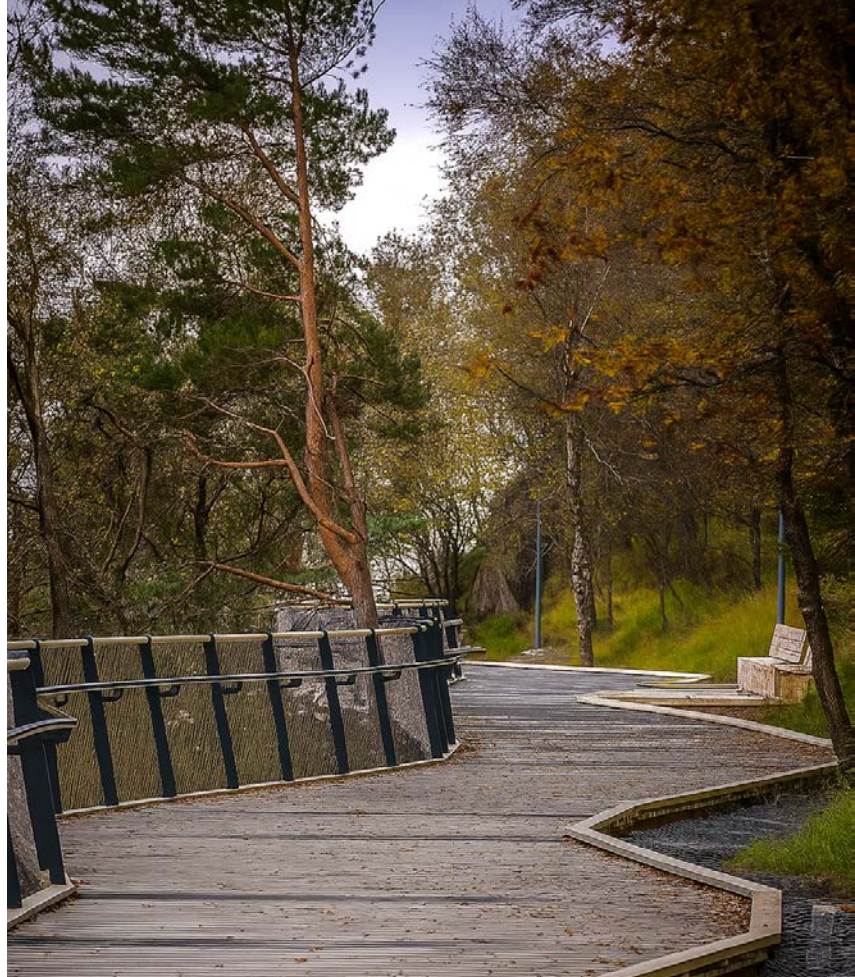






Det finnes flere uteområder i borettslaget, som er opparbeidet med diverse lekeapparater og sittegrupper, griller mm.

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



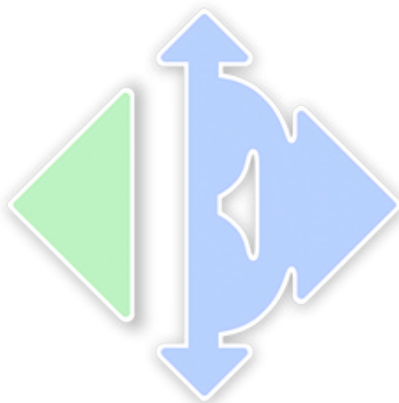






# Vedlegg

Andelsleilighet  
Solheimslien 16  
5056 Bergen



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:  
Takstmann  
**Ole Henrik Berg**  
Dato: 01/10/2025

Tertnesveien 103  
Tertnes 5114  
40616027  
ole@berg-takst.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 taksmenn. 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 taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens 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 taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

## EIENDOMSDATA:

|                 |                                   |
|-----------------|-----------------------------------|
| Matrikkeldata:  | Gnr:158, Bnr: 760                 |
| Hjemmelshaver:  | Thomas Steinshamn Og Helga Frøysa |
| Seksjonsnummer: |                                   |
| Festenummer:    |                                   |
| Andelsnummer:   | 140                               |
| Byggeår:        | 1965                              |
| Tomt:           | 30 000 m²                         |
| Kommune:        |                                   |

## BEFARINGEN:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Oppdragsgiver:      | Thomas Steinshamn |
| Befaringsdato:      | 18.08.2025        |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter MMS3   |
| Vann:               | OFFENTLIG         |
| Avløp:              | OFFENTLIG         |
| Adkomst:            | OFFENTLIG         |

## OM TOMTEN:

Tomten er felles for borettslaget.

## OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i tre- og betongkonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med takbelegg eller tilsvarende. Taket er ikke besikket.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

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

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1965 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

**ANNET:**

Beliggenhet:

Leiligheten har gangavstand til Danmarks plass, Solheimsviken og Kronstadparken, som tilbyr et bredt spekter av butikker, restauranter og servicetilbud. I tillegg finnes Solheimslie barnehage i nærheten, noe som er praktisk for familier med små barn. For friluftsentusiaster er det kort vei til turstier opp Løvestakken, som byr på flotte naturopplevelser og utsikt over byen. ?

Samlet sett tilbyr Solheimslie 18 en attraktiv kombinasjon av sentral beliggenhet, nærhet til servicetilbud og gode muligheter for rekreasjon.

Takstobjektet:

Andelsleilighet

Oppvarming:

Varmekabler på bad.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Radiator i stue.

Ellers elektrisk oppvarming.

Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg:

Sikringsskapet i trappegang inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS:

Boligen har sluk og avløpsrør av plast og støpejern. Det er benyttet rør i rør (plast) til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

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

Gulv: Det er benyttet 1-stavs laminat i leiligheten. Fliser på bad.

Vegger: Det er malt tapet, strie og slette overflater.

Himling: Det er malte og slette flater.

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

Etasjeskiller:

Etasjeskiller i betong.

Det er målt høydeforskjell på +/- 2cm i stue. Dette er for mye i forhold til standardens krav til godkjente måleavvik. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle mangler og avvik ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle leiligheten.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

## FELLESKOSTNADER:

Hjemmelshaver informerer om at felleskostander inkluderer:

- TV og internett
- Fellesgjeld
- Varmtvann
- Oppvarming/radiator
- Vaktmestertjenester

**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 måleverdig.

**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 måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje:                | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|------------------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
| 4.etasje               | 73    |       | 13    |     | 73       | 13       |
| Ekstern bod i 4.etasje |       | 5     |       |     |          | 5        |
| Bod i kjeller:         |       | 2     |       |     |          | 2        |
|                        |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING            | 73    | 7     | 13    |     | 73       | 20       |
| SUM BRA                | 93    |       |       |     |          |          |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
|             |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING |       |       |       |     |          |          |
| SUM BRA     |       |       |       |     |          |          |

**BRA-i:**

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.

Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.

Entre/gang: 5,2m²

Soverom 1: 6,9m²

Soverom 2: 6,8m²

Soverom 3: 14,1m²

Kjøkken: 7,8m²

Bad: 4,4m²

Stue: 23,7m²

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

**BRA-e:**

Bod i kjeller: 2m²

Bod i samme etasje: 5m²

**MERKNADER OM AREAL:**

Oppdragsgiver informerer om at leiligheten disponerer ekstern bod i kjeller og i samme etasje. Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.

Arealmålingen er utført med laser og angis i avrundet m2.

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

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:****FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen.

**ANDRE MERKNADER:****TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Thomas Steinshamn

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.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**

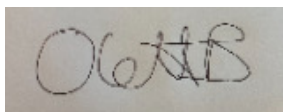
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Ole Henrik Berg**

Byggmester og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

01/10/2025



Ole Henrik Berg

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

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.  
 Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.  
 Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.  
 Det er ventiler som kan åpnes.

Bad med baderomsplater på vegg og takessplater i tak med spotter som belysning. Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Inneholder:

Innredning med nedfelt servant, toalett, opplegg til vaskemaskin og dusjkabinett.

**Merknader:** Det er vindu i våtsone ved dusjkabinett. Uegnede materialer (vindu/lister/foring i våtsone) må fuktbeskyttes/utskiftes for å forhindre malingsavskalling og at vedlikeholdsintervallet øker.

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
 Skjøter og underkant av plater på gulv er innsisert.  
 Det er 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.  
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.  
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.  
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Det er helfliset gulv med sokkelflis og varmekabler.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:  
 - Keramiske fliser på overflater en levetid på 10-20 år.

**Merknader:** Det er ikke påvist tilfredsstillende fall rundt sluk i henhold til gjeldende krav. Feil fallforhold og høydeforskjeller kan påvirke avrenning og føre til opphopning av vann.

Det er påvist bom i flis flere steder. Bom i fliser (hulrom under flis), oppstår når flisene ikke har full kontakt med underlaget. Dette kan føre til løse fliser og i verste fall sprekker og fuktskader. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet ikke oppfyller gjeldende krav til fall. Avviket er imidlertid lite, og fallforholdene er nesten i tråd med kravet. Badet fungerer etter hensikten, men det er viktig å være klar over forholdet.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

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

Membranen er fra 2008

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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.

Det ble gjennomført hulltaking i gang. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

• Målingen viste vektprosent på 0%.

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.

- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.

- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

**Merknader:** Det er ikke påvist membran/mansjett i sluk.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranen. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet 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.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

## 2. Kjøkken

### TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Ukjent årstall

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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.

Sigdal kjøkken med slette fronter og benkeplate av laminat (dekket med stål ved vask) med skvettplate ved vask og platetopp, inneholder:  
Platetopp med komfyrvakt, stekeovn, vegghengt ventilator, kjøleskap, oppvaskmaskin med lekkasjesikring (waterguard) og nedfelt vask.

Normalt slitasje i henhold til alder.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

#### Merknader:

### 3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

### 4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Det er fabrikkmalte vinduer av tre med 3-lags isolerglass fra 2017, som er utvendig aluminiumsbelagt.

Det er fabrikkmalt balkongdør av tre med glassfelt av 3-lags isolerglass fra 2017, som er utvendig aluminiumsbelagt.

Det er entrédør med brann- og lyd kvalitet (B-30 og 35db).

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

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Normal levetid for trevinduer er 20-60 år avhengig av værpåkjønning, vedlikehold m.m.

Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

**Merknader:** Det er påvist noen mindre sår i balkongdør.

### 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.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Det er innklasset balkong med tilkomst fra stue på ca 13m².

#### Merknader:

### 6. VVS

©mstr.no

11/14

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2008

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

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

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes som utgått på dato.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert.

Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.

Det er benyttet rør i rør (plast) til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk av plast og avløpsrør av støpejern.

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

Hovedstoppekran til leiligheten er flyttet etter taksmann var på befaring. Den er nå under vask og tilgjengelig.

Hjemmelshaver informerer om at det tidligere er oppgitt at rør i rør system er fra 2008.

**Merknader:** Avløpsrør av støpejern har passert halvparten av sin forventet levetid. Når avløpsledninger har passert mer enn halvparten av forventet levetid, øker risikoen for slitasje, lekkasjer og tette rør. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere nærmere inspeksjon for å avdekke eventuelle behov for vedlikehold eller utskifting. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder på avløpsrør.

## Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Hjemmelshaver informerer om at det er sentralt varmtvann i bygget.

### Merknader:

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2018

Det var sist inspisert i ukjent

Det var rengjort i 2025

Anlegget ble sist fornyet i

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Det er balansert ventilasjon med varmegjenvinning i leiligheten.

**Merknader:** Det er påvist noe malingsavskalling på vindu på soverom. Det anbefales å åpne gardiner/rullegardin på dagen.

## 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1965

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

---

Det er automatsikringer i sikringsskap i trappegang.

Det er fremlagt samsvarserklæring (Elektropartner AS) fra 2023:

Byttet defekt termostat til varmekabler på bad.

Det er fremlagt samsvarserklæring (Elektropartner AS) fra 2022 for arbeid i forbindelse med nytt kjøkken.

Det er fremlagt BKK kontroll av elektrisk anlegg tilknyttet forsyningsnettet fra 2023. Det er kun utvendig sikringsskap som er kontrollert. Det ble ikke funnet feil eller mangler som krever videre oppfølging.

Det anbefales gjennomgang av el-anlegg fra aut. elektriker ved salg/eierskifte i eldre boliger og ved mangel av samsvarserklæring for å avdekke eventuelle skjulte 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.

---

#### **Merknader:**

**Vær oppmerksom på:**

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

**Tilleggsopplysninger:**

Det er brannslukningsapparat fra 2025. Det er sentralt brannvarslingsanlegg i bygget.

Det er ikke fremlagt egenerklæringsskjema eller tegninger på boligen til takstmann. Disse er derfor ikke kontrollert. Dagens løsning kan derfor avvike fra godkjente og byggemeldte tegninger. Anbefaler å sette seg godt inn i vedlegg til salgsoppgaven.

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 Bad Overflate vegger og himling**

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

**1.1.2 Bad Overflate gulv**

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

**1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk**

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

**6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør**

TG2 vurderes med bakgrunn i alder på avløpsrør.

**Takstmannens vurdering ved TG3:**

# Nabolagsprofil

Solheimslien 16 - Nabolaget Lien/Solheimslien - vurdert av 104 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



## Offentlig transport

|                                                 |                  |
|-------------------------------------------------|------------------|
| Skoglien<br>Linje 10                            | 1 min<br>0.1 km  |
| Danmarks plass<br>Linje 1                       | 14 min<br>1.1 km |
| Jernbanestasjonen i Bergen<br>Linje F4, L4, R40 | 7 min<br>3.2 km  |
| Bergen Flesland                                 | 17 min           |

## Skoler

|                                                         |                  |
|---------------------------------------------------------|------------------|
| Ny Krohnborg skole (1-10 kl.)<br>394 elever, 21 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| Møhlenpris skole (1-7 kl.)<br>296 elever, 20 klasser    | 18 min<br>1.5 km |
| Møllebakken skole (1-10 kl.)<br>75 elever, 7 klasser    | 19 min<br>1.5 km |
| Kronstad skole (1-7 kl.)<br>240 elever, 19 klasser      | 19 min<br>1.6 km |
| Gimle Oppveksttun (8-10 kl.)<br>581 elever, 44 klasser  | 25 min<br>2 km   |
| Årstad videregående skole<br>1400 elever, 100 klasser   | 14 min<br>1.1 km |
| St. Paul gymnas<br>270 elever                           | 20 min<br>1.5 km |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



## Kvalitet på skolene

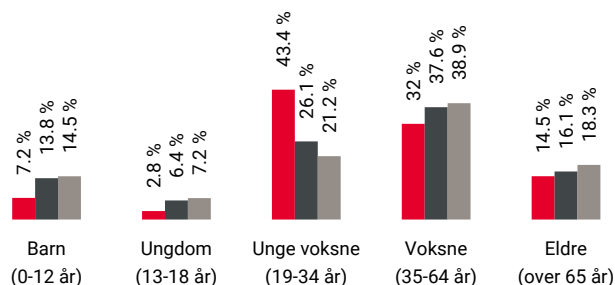
Bra 69/100



## Naboskapet

Høflige 51/100

## Aldersfordeling



| Område            | Personer  | Husholdninger |
|-------------------|-----------|---------------|
| Lien/Solheimslien | 816       | 535           |
| Bergen            | 265 933   | 136 695       |
| Norge             | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                            |                  |
|--------------------------------------------|------------------|
| Solheimslien barnehage (0-5 år)<br>72 barn | 1 min<br>0.1 km  |
| Søre Skogvei barnehage (1-5 år)<br>49 barn | 5 min<br>0.4 km  |
| Gyldenpris barnehage (0-5 år)<br>97 barn   | 10 min<br>0.8 km |

## Dagligvare

|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| Matkroken Blekenberg         | 6 min           |
| Kiwi Bøhmergaten<br>PostNord | 9 min<br>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 2025

## Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Egen bil
-  3. Buss

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 94/100

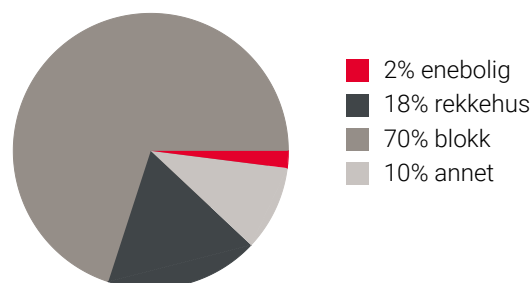
 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 81/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 81/100

## Sport

-  Solheimslie ballplass kunstgress 5 min   
Ballspill 0.4 km
-  Ny Krohnborg skole 10 min   
Aktivitetshall 0.8 km
-  Feel24 Lien 8 min 
-  Family Sports Club Danmarks plass 11 min 

## Boligmasse



«Kjempeflott utsikt over Askøy, Bergen sentrum og Landås, kort vei til Løvestakken og turstier. Relativt billig.»

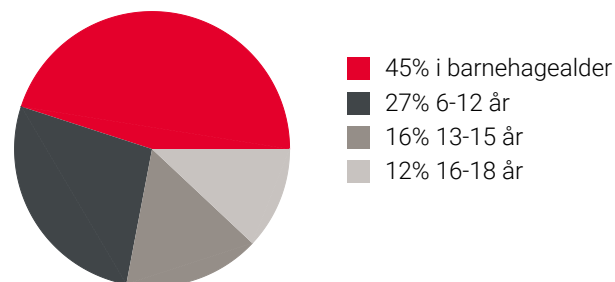
Sitat fra en lokalkjent



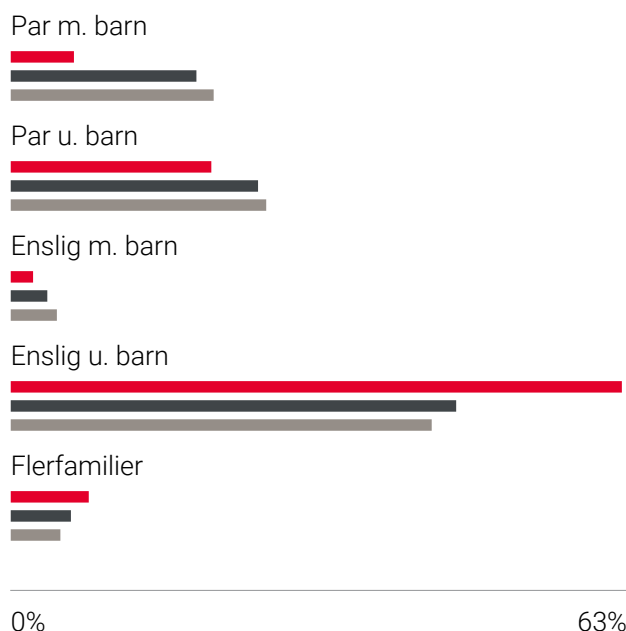
## Varer/Tjenester

-  Bergen Storsenter 6 min 
-  Vitusapotek Bien Bergen 12 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



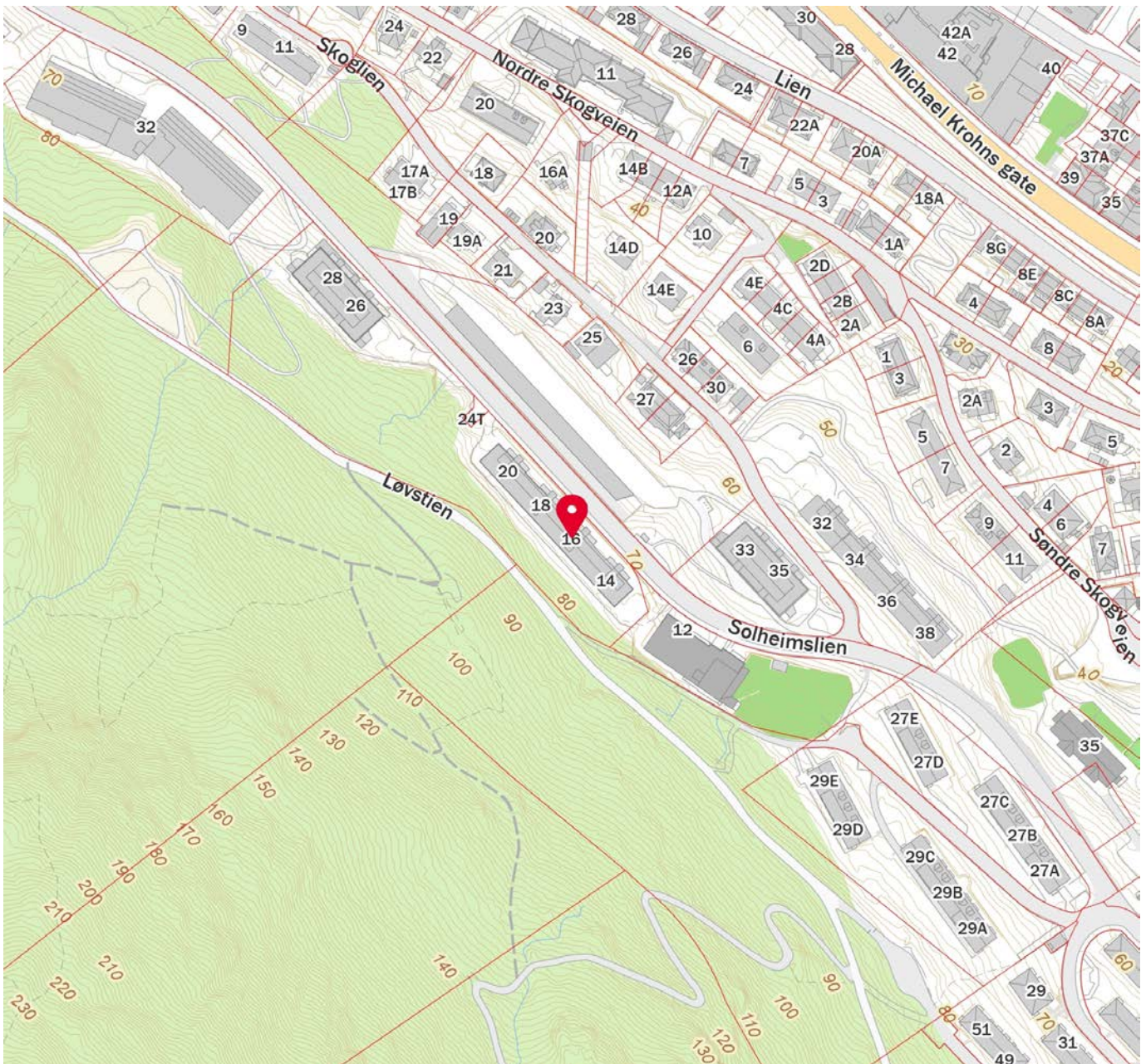
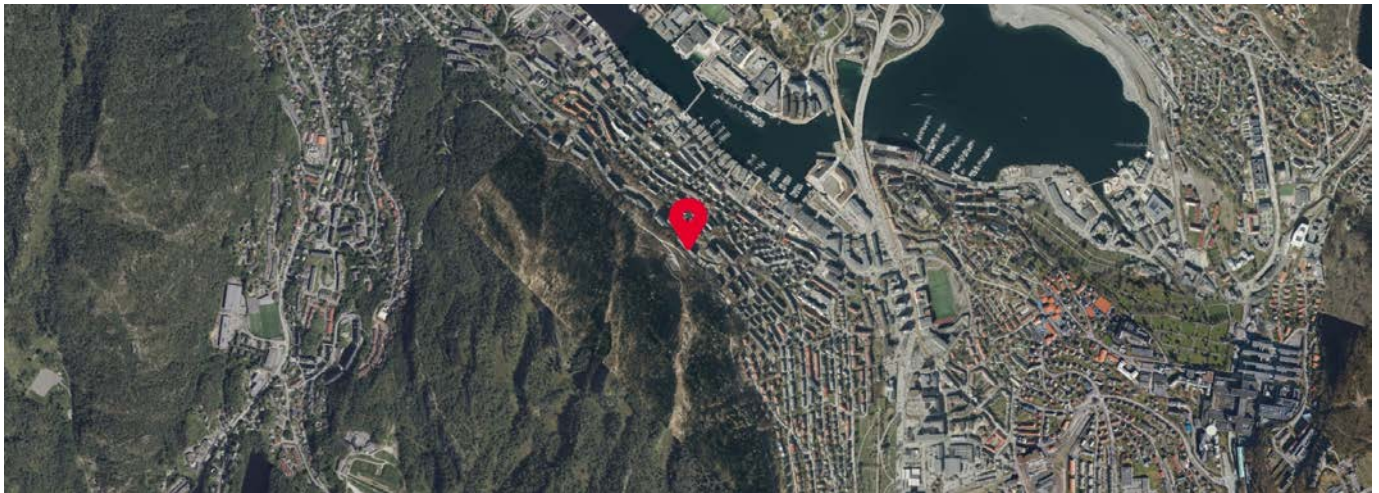
## Familiesammensetning



-  Lien/Solheimslie
-  Bergen
-  Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 17% | 33%   |
| Ikke gift     | 69% | 54%   |
| Separert      | 11% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 4%  | 4%    |



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                                                                |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Meglerfirma                                                                                                    |                   |
| Aktiv EM Bergen Sentrum                                                                                        |                   |
| Oppdragsnr.                                                                                                    |                   |
| 1503250276                                                                                                     |                   |
| Selger 1 navn                                                                                                  | Selger 2 navn     |
| Helga Frøysa                                                                                                   | Thomas Steinshamn |
| Gateadresse                                                                                                    |                   |
| Solheimslien 16                                                                                                |                   |
| Poststed                                                                                                       | Postnr            |
| BERGEN                                                                                                         | 5056              |
| Er det dødsbo?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                          |                   |
| Avdødes navn                                                                                                   |                   |
| Er det salg ved fullmakt?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja               |                   |
| Hjemmelshavers navn                                                                                            |                   |
| Har du kjennskap til eiendommen?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja        |                   |
| Når kjøpte du boligen?                                                                                         |                   |
| År                                                                                                             | 2020              |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                                                                 |                   |
| Antall år                                                                                                      | 5                 |
| Antall måneder                                                                                                 | 2                 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                   |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?                                                |                   |
| Forsikringsselskap                                                                                             |                   |
| Polise/avtalnr.                                                                                                |                   |

Document reference: 1503250276

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Arbeid på røranlegg utført av rørlegger, bestilt av tidligere eigar, ca 2008. Vi har ikkje tilgang til kvittering. Øvrig arbeid utført av ufaglærte er så vidt me kjenner til overflatisk arbeid.

Arbeid utført av

Rørlegger Olav Mørner AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skifta sluk på badet, utført av Olav Mørner.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mindre lekkasje ved yttervegg/brannør på terrasse. Utbedra av borettslag september 2025. Fuktmerker i øvre del av foringer ved verandadør. I skrivande stund undersøkt det av borettslag. Skeiv verandadør. Reklamasjonssak, som vil bli utbedra av borettslag.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Årseth elektro i forbindelse med utbedring av bad 2008, lagt varmekabler på badegolv, montert spotter i taket, satt opp punkter for lys, stikkontakt og brytar, samt demontert eldre elektrisk anlegg på baderom. Vi har tilgang til dokumentasjon på dette. Elektropartner AS bytta defekt termostat til varmekabler på bad i 2023. Elektropartner AS utførte arbeid med el-anlegg i forbindelse med installering av nytt kjøkken i 2022. Samsvarserklæring foreligger.

Arbeid utført av

Årseth elektro og Elektropartner AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er fremlagt BKK kontroll av elektrisk anlegg tilknyttet forsyningsnettet fra 2023. Det er kun utvendig sikringsskap som er kontrollert. Det ble ikke funnet feil eller mangler som krever videre oppfølging.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Montering av kjøkken, og legging av gulv i heile leiligheten utført av noverande eigar.

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I forbindelse med rehabiliteringen 2017-2020 har alle blokkene fått: – Etterisolering – Balansert ventilasjon – Nye vinduer – Utvidet balkonger eller P rom – Takterrasser

Arbeid utført av

Sognnes bygg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Driftsavdeling opplyser a radonmåling i bygget vart foretatt i kjeller i forbindelse med oppretting av nye leiligheter i kjeller i 2018. Me har ikkje tilgang til eksakt verdi. Det er uvisst om radonmåling har blitt foretatt i byggets øvrige leiligheter. Denne aktuelle leiligheta har ikkje bakkekontakt, og er i 4.etasje. Dokumentasjon kan antagelig innhenta frå borettslag.

- 21.1 Radonmåling

År

2018

Verdi

Slik eg frostår driftsavdeling vart det ikkje gjort funn som krevde tiltak.

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Prognose pr 2020 tilsa økning i 2,5% per år mellom 2025 og 2029.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Funn av faraomaur i ein annen leilighet/annen oppgang i samme bygg. Åtelegging og kartlegging vart utført av Rentokil AS i vår leilighet mars 2025, uten funn.

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1503250276

## Tilleggs kommentar

Viser til tilstandsrapport v/ takstmann Ole Berg, som også er oversendt til Aktiv eiendomsmegling.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1503250276

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Helga Frøysa   | c3c1f4262eb526e005c94<br>a9f36b2819dec34b01a | 03.10.2025<br>09:04:27 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER    | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Thomas Steinshamn | 747eec73c12929af7f9f323<br>9a3f9f060a3c40e9f | 03.10.2025<br>08:50:58 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1503250276

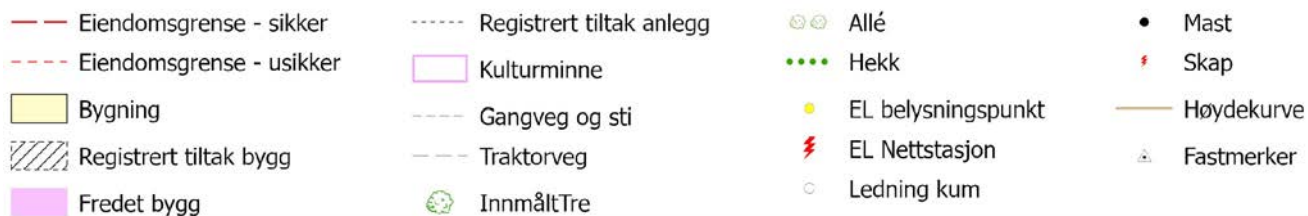
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:1500  
Dato: 18.09.2025



Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/760/0/0  
Adresse: Solheimslie 16, 5056 BERGEN m.fl.





BERGEN  
KOMMUNE

# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

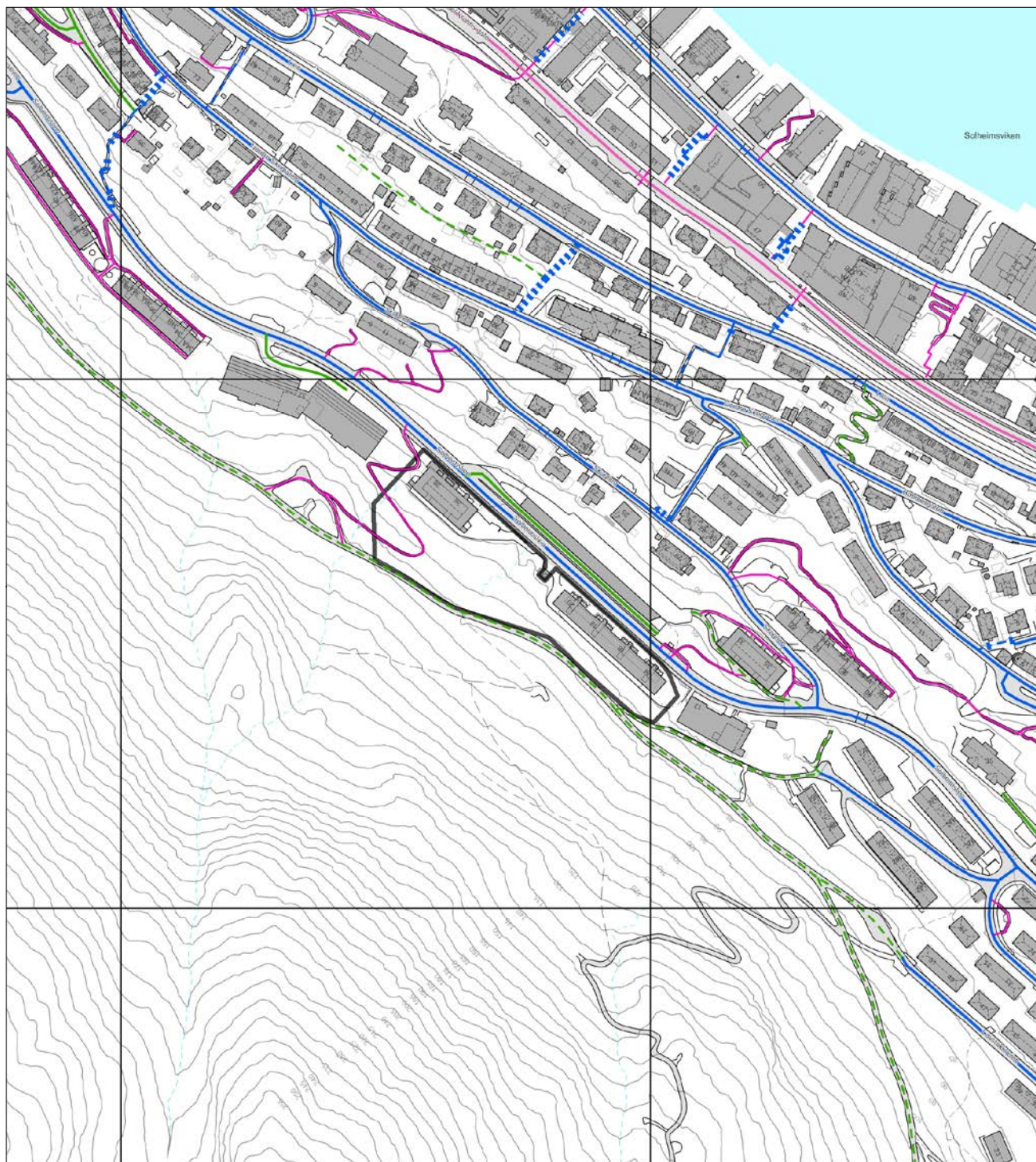
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

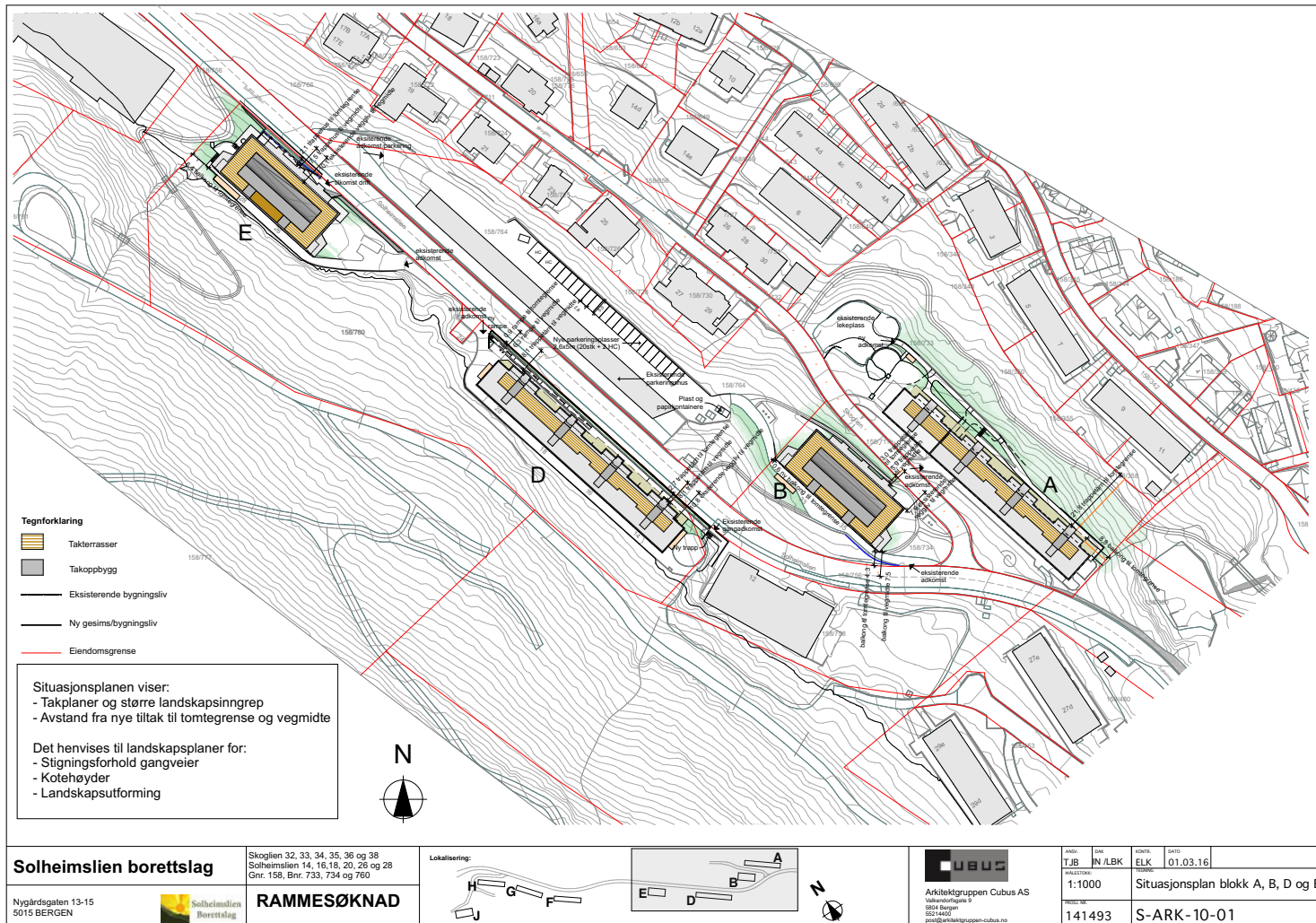
Dato: 18.09.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/760/0/0

Adresse: Solheimslie 16, 5056 BERGEN



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



## **Innkalling til ordinær generalforsamling for Solheimslie Borettslag 2025**

Tidspunkt: Torsdag 24. April 2025 kl 18:00

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

Vedlagt følger dagsorden.

Håper å se deg der, vel møtt!

Dagsorden:

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

Styret i Solheimslie Borettslag

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

**Leveres ved ankomst**

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

Fullmakter uten signatur fra fullmaktsgiver godkjennes ikke

---

Generalforsamling, i Solheimslien borettslag, 24.04.2025

Navn: \_\_\_\_\_ Andelsnummer: \_\_\_\_\_

Andelseier  
(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som andelseier.

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

Navn: \_\_\_\_\_

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: \_\_\_\_\_

**Obs! Kun én fullmakt per deltager**

## **2. Rapport fra styret i Solheimslien borettslag for 2024**

### **Lagets virksomhet**

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

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

### **Styret og styrets arbeid**

*Styrets sammensetning:*

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

### **Andre utvalg:**

*Valgkomité:*

Frode Røberg

### **Møtevirksomhet**

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

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

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

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

Styret har kalt inn varamedlemmer til styremøter ved behov.

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

## Lagets drift og økonomi

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

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

## Forsikring

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

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

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

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

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

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

## Boligomsetning

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

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

Familieoverdragelse og endring i medeiere holdes utenfor prisinformasjon.

### **Opprinnelige leiligheter**

1- roms leiligheter, antall solgte: 6

Høyeste pris: 2.250.000,-

Laveste pris: 1.650.000,-

Gjennomsnittspris: 1.885.833,-

2- roms leiligheter, antall solgte: 7

Høyeste pris: 2.750.000,-

Laveste pris: 1.650.000,-

Gjennomsnittspris: 2.265.714,-

3- roms leiligheter, antall solgte: 16

Høyeste pris: 3.000.000,-

Laveste pris: 1.675.000,-

Gjennomsnittspris: 2.216.250,-

4- roms leiligheter, antall solgte: 12

Høyeste pris: 2.625.000,-

Laveste pris: 1.725.000,-

Gjennomsnittspris: 2.197.667,-

### **Nyetablerte leiligheter**

2- roms leiligheter, antall solgte: 2

Høyeste pris: 1.980.000,-

Laveste pris: 1.900.000,-

Gjennomsnittspris: 1.940.000,-

3- roms leiligheter, antall solgte: 2

Høyeste pris: 2.000.000,-

Laveste pris: 1.920.000,-

Gjennomsnittspris: 1.960.000,-

### **HMS**

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

Styret har oppdatert branninstruks og plansje for brannsystem.

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

## **Garasje**

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

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

Dersom du ønsker å stille deg kø for garasjeplass, kan du sende en epost til [hms.solheimslien@outlook.com](mailto:hms.solheimslien@outlook.com)

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

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

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

## **Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid**

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

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

Vi håper det blir like stort engasjement i 2025.

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

## **Borettslagets pågående og kommende prosjekter.**

### **Fasadeprosjektet:**

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

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

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

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

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

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

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

### **Rørprosjektet - planlegging og løsninger**

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

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

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

## **4. Honorar til styret**

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

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

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

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

### **Ekstraordinært styrehonorar**

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

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

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

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

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

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

#### **Forslag til vedtak:**

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

#### **5. Valg av styremedlemmer i Solheimslien Borettslag 2025**

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

Valgkomiteen foreslår følgende innstilling:

##### **Styreleder**

- Thomas Molnes (ikke på valg)

##### **Styremedlem**

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

##### **Varamedlem**

- Tove Skotteberg
- Rikke Kvalvik

Presentasjon av kandidater

##### **Julie Hansen**

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

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

### **Frode Hauge**

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

### **Tove Skotteberg**

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

### **Rikke Kvalvik**

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

## **6. Valg av valgkomite**

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

## **7. Saker fra styret**

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

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

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

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

#### **Gjeldende tekst i vedtektene § 2-4:**

##### **2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen**

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

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

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

##### **b) Honorar til oppgangsansvarlige**

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

Det fremmes to forslag til vedtak:

Forslag til vedtak 1:

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

Forslag til vedtak 2:

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

**Solheimslien Borettslag  
2024**

## Resultatregnskap 2024

Solheimslien Borettslag

Alle beløp i NOK

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

Resultatrapport 2024 for Solheimslien Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

## Balanse pr. 31.12.2024

Solheimslien Borettslag  
Alle beløp i NOK

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

Balanserapport 2024 for Solheimslien Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

## Balanse pr. 31.12.2024

Solheimslien Borettslag  
Alle beløp i NOK

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

Bergen,  
Styret for Solheimslien Borettslag

Thomas Molnes  
Styrets leder

Tatiana Lægreid  
Styremedlem

Julie Lange Hansen  
Styremedlem

Frode Hauge  
Nestleder

Tobias Holsen Oppedal  
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Solheimslien Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 1 - Regnskapsprinsipper**

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

**Note 2 - Felleskostnader**

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

**Note 3 - Andre inntekter**

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

**Note 4 - Lønnskostnader**

Gjennomsnittlig antall årsverk: 2,16

**Note 5 - Styrehonorar**

|                         |                        | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|-------------------------|------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 5330                    | Styrehonorar           | 580 000          | 580 000          | 580 000          | 600 000          |
| 5331                    | Avsetning styrehonorar | 0                | 140 000          | 0                | 0                |
| <b>Sum styrehonorar</b> |                        | <b>580 000</b>   | <b>720 000</b>   | <b>580 000</b>   | <b>600 000</b>   |

**Note 6 - Andre honorar**

|                          |                      | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|--------------------------|----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 5360                     | Andre honorarer      | 36 750           | 35 167           | 0                | 70 000           |
| 5390                     | Honorar andre utvalg | 0                | 0                | 35 000           | 0                |
| <b>Sum andre honorar</b> |                      | <b>36 750</b>    | <b>35 167</b>    | <b>35 000</b>    | <b>70 000</b>    |

**Note 7 - Andre eiendeler**

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

Solheimslie Borettslag org.nr. 948115700

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 8 - Driftskostnader**

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

Solheimslie Borettslag org.nr. 948115700

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell**

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

**Note 10 - Vedlikehold**

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

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

**Note 11 - Rehabilitering**

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

**Note 12 - Bygninger**

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

**Note 13 - Pantstillelser**

|                                                       | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|-------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Pantstillelser                                        | 344 060 206 | 353 426 989 |
| Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet | 311 543 204 | 311 543 204 |

**Note 14 - Udekket tap**

|                 | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|-----------------|-------------|-------------|
| Sum udekket tap | -73 829 776 | -78 330 127 |

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

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

Renter 31.12.24: 5,89%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2017

23 000 000

Nedbetalt tidligere

6 435 582

Nedbetalt i år

882 079

Lånesaldo 31.12

15 682 339

Beregnet innfrielsesdato: 01.01.2037

**Husbanken**

Renter 31.12.24: 1,78%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2019

5 299 000

Nedbetalt tidligere

1 398 468

Nedbetalt i år

144 652

Lånesaldo 31.12

3 755 880

Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050

**Husbanken**

Renter 31.12.24: 1,78%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2020

63 641 000

Nedbetalt tidligere

5 788 945

Nedbetalt i år

743 094

Lånesaldo 31.12

49 153 961

Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050

**Husbanken**

Renter 31.12.24: 1,78%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2020

63 641 000

Nedbetalt tidligere

5 780 057

Nedbetalt i år

1 700 552

Lånesaldo 31.12

56 160 411

Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050

**Husbanken**

Renter 31.12.24: 1,78%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2020

23 865 000

Nedbetalt tidligere

2 175 932

Nedbetalt i år

314 402

Lånesaldo 31.12

21 374 666

Beregnet innfrielsesdato: 18.06.2050

**Husbanken**

Renter 31.12.24: 1,78%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2020

23 865 000

Nedbetalt tidligere

1 856 643

Nedbetalt i år

640 907

Lånesaldo 31.12

21 367 450

Beregnet innfrielsesdato: 14.11.2050

**Husbanken**

Renter 31.12.24: 1,78%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2019

8 915 000

Nedbetalt tidligere

946 487

Nedbetalt i år

121 524

Lånesaldo 31.12

7 846 989

Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050

**Husbanken**

Renter 31.12.24: 1,78%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2020

5 711 000

Nedbetalt tidligere

520 574

Nedbetalt i år

75 511

Lånesaldo 31.12

5 114 915

Beregnet innfrielsesdato: 18.07.2050

**Husbanken**

Renter 31.12.24: 1,78%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2021

63 642 000

Nedbetalt tidligere

4 846 575

Nedbetalt i år

1 673 007

Lånesaldo 31.12

57 122 418

Beregnet innfrielsesdato: 19.05.2051

**Husbanken**

Renter 31.12.24: 1,78%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2021

5 299 000

Nedbetalt tidligere

403 539

Nedbetalt i år

139 299

Lånesaldo 31.12

4 756 162

Beregnet innfrielsesdato: 19.06.2051

**Husbanken**

Renter 31.12.24: 1,78%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2019

8 314 000

Nedbetalt tidligere

882 429

Nedbetalt i år

226 931

Lånesaldo 31.12

7 204 640

Beregnet innfrielsesdato: 04.12.2049

**Husbanken**

Renter 31.12.24: 1,78%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2019

5 299 000

Nedbetalt tidligere

550 707

Nedbetalt i år

458 873

Lånesaldo 31.12

4 289 420

Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050

Solheimslie Borettslag org.nr. 948115700

Dokumentet er elektronisk signert

**Husbanken**

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

5 711 000  
444 302  
153 372

5 113 326

Beregnet innfrielsesdato: 16.11.2050

**Husbanken**

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

23 865 000  
2 480 932  
637 697

20 746 371

**Husbanken**

Renter 31.12.24: 1,78%, løpetid 30 år  
Opprinnelig 2019  
Nedbetalt tidligere  
Nedbetalt i år  
Lånesaldo 31.12  
Beregnet innfrielsesdato: 04.12.2049

31 820 000  
3 377 299  
868 529

27 574 172

**Husbanken**

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

31 820 000  
3 378 262  
433 750

28 007 988

**Husbanken**

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

5 711 000  
593 698  
153 604

4 964 698

**Sum langsiktig gjeld**

340 235 806

**Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt 2029**

Gjeld til kredittinstitusjoner

284 529 779

Solheimslie Borettslag org.nr. 948115700

*Dokumentet er elektronisk signert*

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

Solheimsløien Borettslag org.nr. 948115700

Dokumentet er elektronisk signert

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

Solheimsløien Borettslag org.nr. 948115700

*Dokumentet er elektronisk signert*

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

Solheimsløien Borettslag org.nr. 948115700

Dokumentet er elektronisk signert

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

Solheimsløien Borettslag org.nr. 948115700

Dokumentet er elektronisk signert

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

Solheimsløien Borettslag org.nr. 948115700

*Dokumentet er elektronisk signert*

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

Solheimsløien Borettslag org.nr. 948115700

Dokumentet er elektronisk signert

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

Solheimsløien Borettslag org.nr. 948115700

Dokumentet er elektronisk signert

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

Solheimsløien Borettslag org.nr. 948115700

Dokumentet er elektronisk signert

|                           |     |         |           |
|---------------------------|-----|---------|-----------|
| Lån Husbanken 13565341-30 | 6   | 75 886  | 455 316   |
|                           | 1   | 68 805  | 68 805    |
|                           | 1   | 68 135  | 68 135    |
|                           | 102 | 66 722  | 6 805 644 |
|                           | 3   | 65 777  | 197 331   |
|                           | 1   | 64 785  | 64 785    |
|                           | 34  | 64 577  | 2 195 618 |
|                           | 1   | 64 413  | 64 413    |
|                           | 1   | 64 288  | 64 288    |
|                           | 1   | 63 543  | 63 543    |
|                           | 3   | 62 055  | 186 165   |
|                           | 80  | 58 321  | 4 665 680 |
|                           | 2   | 58 083  | 116 166   |
|                           | 1   | 56 593  | 56 593    |
|                           | 12  | 56 516  | 678 192   |
|                           | 40  | 51 207  | 2 048 280 |
|                           | 3   | 50 786  | 152 358   |
|                           | 1   | 50 512  | 50 512    |
|                           | 1   | 50 239  | 50 239    |
|                           | 3   | 49 830  | 149 490   |
|                           | 6   | 49 599  | 297 594   |
|                           | 1   | 49 557  | 49 557    |
|                           | 1   | 48 873  | 48 873    |
|                           | 1   | 48 464  | 48 464    |
|                           | 1   | 47 099  | 47 099    |
|                           | 2   | 46 962  | 93 924    |
|                           | 3   | 46 143  | 138 429   |
|                           | 1   | 45 871  | 45 871    |
|                           | 40  | 38 714  | 1 548 560 |
|                           | 6   | 37 749  | 226 494   |
| Lån Husbanken 13565340-10 | 6   | 100 861 | 605 166   |
|                           | 1   | 91 450  | 91 450    |
|                           | 1   | 90 559  | 90 559    |
|                           | 102 | 88 680  | 9 045 360 |
|                           | 3   | 87 425  | 262 275   |
|                           | 1   | 86 107  | 86 107    |
|                           | 34  | 85 829  | 2 918 186 |
|                           | 1   | 85 612  | 85 612    |
|                           | 1   | 85 445  | 85 445    |
|                           | 1   | 84 456  | 84 456    |
|                           | 3   | 82 478  | 247 434   |
|                           | 80  | 77 515  | 6 201 200 |
|                           | 2   | 77 198  | 154 396   |
|                           | 1   | 75 219  | 75 219    |
|                           | 12  | 75 116  | 901 392   |
|                           | 40  | 68 060  | 2 722 400 |
|                           | 3   | 67 500  | 202 500   |
|                           | 1   | 67 136  | 67 136    |
|                           | 1   | 66 773  | 66 773    |
|                           | 3   | 66 229  | 198 687   |
|                           | 6   | 65 922  | 395 532   |

Solheimslien Borettslag org.nr. 948115700

Dokumentet er elektronisk signert

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

Solheimslie Borettslag org.nr. 948115700

Dokumentet er elektronisk signert

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

#### 16 - Disponible midler

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

## 718 - Årsregnsk...

Name Date  
**Læg Reid, Tatiana** 2025-04-01

Identification

 Læg Reid, Tatiana

Name Date  
**Molnes, Thomas Bergseth** 2025-04-01

Identification

 Molnes, Thomas Bergseth

Name Date  
**Hansen, Julie Lange** 2025-04-01

Identification

 Hansen, Julie Lange

Name Date  
**Hauge, Frode** 2025-04-02

Identification

 Hauge, Frode

Name Date  
**Oppedal, Tobias Holsen** 2025-04-04

Identification

 Oppedal, Tobias Holsen



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



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

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

Til generalforsamlingen i Solheimslien Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solheimslien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Bergen  
KPMG AS

Tom Rasmussen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

**Rasmussen, Tom**

**Statsautorisert revisor**

På vegne av: KPMG

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-04 13:41:20 UTC



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

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

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

## Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

## 8. Andre innkomne saker

### a) Innglassing av privat takterrasse

Hei,

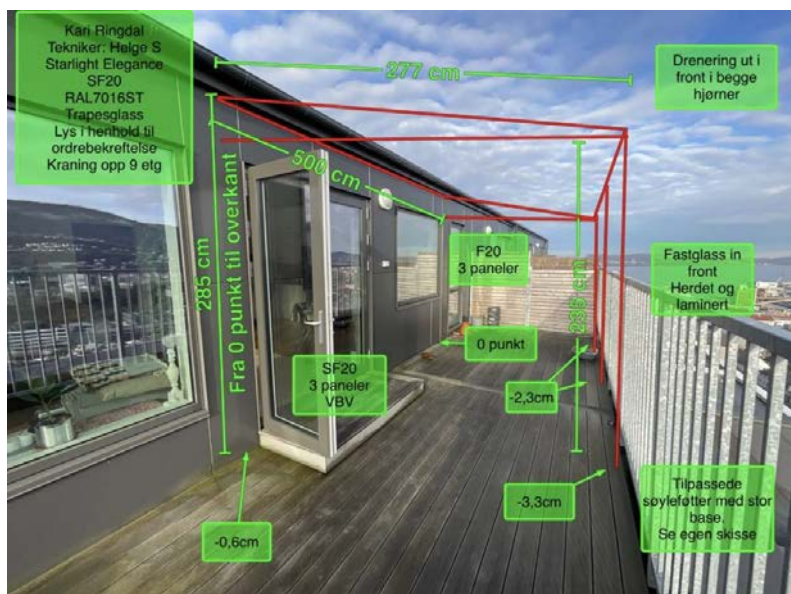
Nå når siste fasadearbeid er ferdig ønsker jeg å ta opp igjen saken om å få innglassing på en del av privat takterrasse i Solheimslie 26. Innglassingen vil være på fremsiden av bygget, foran terrassedør og kjøkkenvindu, med fast glass i tak og fremre vegg og skyvedør på begge sider. Konstruksjonen blir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

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

[https://proposals.utedesign.no/67d007b08c06db3cc05241e4/67d007b08c06db3cc05241e5/-Yh0rp4ly6HhxjFv6qyPoMGuhQ\\_X41A7t0XXmcvaoEM](https://proposals.utedesign.no/67d007b08c06db3cc05241e4/67d007b08c06db3cc05241e5/-Yh0rp4ly6HhxjFv6qyPoMGuhQ_X41A7t0XXmcvaoEM)

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





Mvh, Kari Ringdal

#### Styrets innstilling til saken:

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

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

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

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

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

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

## **b) Sykkelbod**

– I Solheimslien 60 er det 3 personer som parkerer syklene under trappa, men det er ikke så lett å ta sykkelen med 3. Kanskje flere er interessert i en felles sykkelplass ute?

Denne kvelden sjekket jeg priser på boder, men det kommer litt an på hvor mange sykler og barnevogner som skal inn. Mellom Solheimslien 60 og lekeplassen kan det være plass til en liten bod og ved siden av Solheimslien 62 under balkongen kan det være et lukket rom for barnevogner og sykler. Jeg har ikke oversikt over andre bygg hvor det er plass.

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

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

Med vennlig hilsen,  
Renee

## **Styrets Innstilling til saken:**

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

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

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

## **Konstruksjon og lastkapasitet**

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

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

Utdrag fra mail:

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

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

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

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

Som dere ser utifra dialogen med lett-tak, har de lagt inn en beregning på 700 kg per m<sup>2</sup> på hele taket (men er da langt unna makskapasitet), og vi er da veldig godt innafor på disse lastene (også etter at vi tar terrassegulvet med i beregningen).

## **Forankring og tetthet**

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

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

### Vanntetting og drenering

8. Adkomst til rennestein under rekkverk.

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

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

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

### Vedlikehold og tilgjengelighet

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

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

### Ansvarsfordeling og garanti

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

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

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



Kari Ringdal &lt;kari.ringdal@gmail.com&gt;

---

**VS: 5572 Solheimslien, Blokk E**

---

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

Sat, Apr 15, 2023 at 12:28 PM

Hei Kari

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

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

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

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

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

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

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

Håper og tror dette skal være godt nok dokumentert.

«Hei,

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

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

---

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

Og her er vedleggene.

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

Hei

Som nevnt på telefonen så har elementene god kapasitet.

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

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

Med vennlig hilsen

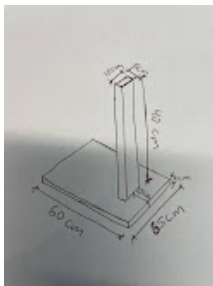
**Anette Paulsen**  
Senioringeniør

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



---

### 3 attachments



photo\_2023-04-15\_12-17-06.jpg  
64K

**A-5572-01.pdf**  
773K

**Beregning.pdf**  
72K



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

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

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

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

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

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

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

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

**9. 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. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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.

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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](https://help.no).



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Solheimslien 16  
5056 BERGEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Elise Linningsvoll

**Telefon:** 959 38 227  
**E-post:** elise.linningsvoll@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre