DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Solheimslien 26

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Solheimslien 26, 5056 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 158, bnr. 760
Andelsnummer 259

Sum areal alle bygg: BRA: 46 m² BRA-i: 37 m²



Befaringsdato: 19.05.2026 **Rapportdato:** 29.05.2026 **Oppdragsnr.:** 19983-1742 **Eiendomsverdi ref nr:** OI1380

Autorisert foretak: Hordatakst - Odd Vallestad AS **Sertifisert Takstingeniør:** Odd Vallestad

Medlem av

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Hordatakst - Odd Vallestad AS

Innehaver Odd Vallestad har drevet som takstmann siden 2001
og er autorisert medlem i Nito og Norsk Takst.

Foretaket har opparbeidet seg en god posisjon i markedet og har en god kundemasse blant privatpersoner, eiendomsmeglere, finansinstitusjoner, advokater, Statens vegvesen og ulike kommuner i landet. Takstfirmaet har som målsetting å ha kundene i fokus. Kunder som kontakter oss skal føle seg trygge på at de blir sikret punktlighet og kvalitet.

Gjennom samarbeid med ulike takstfirma sikres kunnskaper om markedet og kvaliteten på utførte takstoppdrag. Dersom vi ikke har mulighet til å utføre et oppdrag skal vi hjelpe kunden med å finne noen som kan bistå.



Rapportansvarlig



Odd Vallestad

odd@hordatakst.no

997 99 507

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Hordatakst - Odd Vallestad AS
Leirbakken 8
5382 SKOGSVÅG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Informasjon om borettslaget:
Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:
Borettslag-orgnummer: 948115700
Navn/foretaksnavn: Solheimslien borettslag
Gnr 158 Bnr 760 - andelsnummer: 259
Borettslag består av tillsammen 359 enheter.

Aktuell leilighet:
Andelsleilighet i 4-etg, med heis og trappeadkomst i bygget.
Leiligheten består av entre/gang, bad, sovealkove og stue/kjøkken.
Utgang til innglasset balkong fra stue/kjøkken.

Rapporter som gjelder leiligheter (aksje, andel eller seksjon) er rapporten begrenset til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholds ansvar som seksjons eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/ andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1966

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur/ såle/ fundamenter av betong.

Fasader:
Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner
med utvendig fasadeplater.

Taktekking:
Flat takkonstruksjon.
Tekket med takbelegg.

Vinduer og dører:
Vinduer med isolerglass i fabrikkmalte trekarmer.
Ytterdør lyd/branndør mot felles svalgang.
Terrassedør: Malt tredør med felt av isolerglass.

Altan/terrasse:
Østvendt innglasset balkong på 5,4 m² med utgang fra stue/kjøkken.
Innglasset front i stålprofiler og glass.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat.
Vegger: Malte plater.
Himling: Malt betong himling.

Etasjeskille:
Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendige dører:
Malte glatte dørblad i trekarmer.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Malt betong gulv, malte vegger/himling.
Inneholder: Toalett, servant og dusj med kabinett.
Avtrekksventil i vegg.

KJØKKEN Gå til side

Åpen stue/kjøkkenløsning.
Epoc kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med kjøkkenvask i kompositt.
Inneholder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin,
induksjonstopp, micro og stekeovn.
Kjøkkenventilator med kullfilter.
Opplyst fra tidligere salg at kjøkken ble montert i 2024.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger:
Vannforsyningsrør av kobber.
Pex rør (rør i rør) til kjøkken

Avløpsrør:
Leiligheten har avløpsrør av plast/støpejern.

Ventilasjon:
Leiligheten har balansert ventilasjon.

Tilkoblet BKK fjernvarmenett til varmtvann og sentralvarme:
Radiator i stue, via felles anlegg/fjernvarme.
Varmtvann via felles anlegg/fjernvarme.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap i felles skap ved trapperom.
Automatsikringer.
Digital strømmåler.
Hovedsikring på 40 amperer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

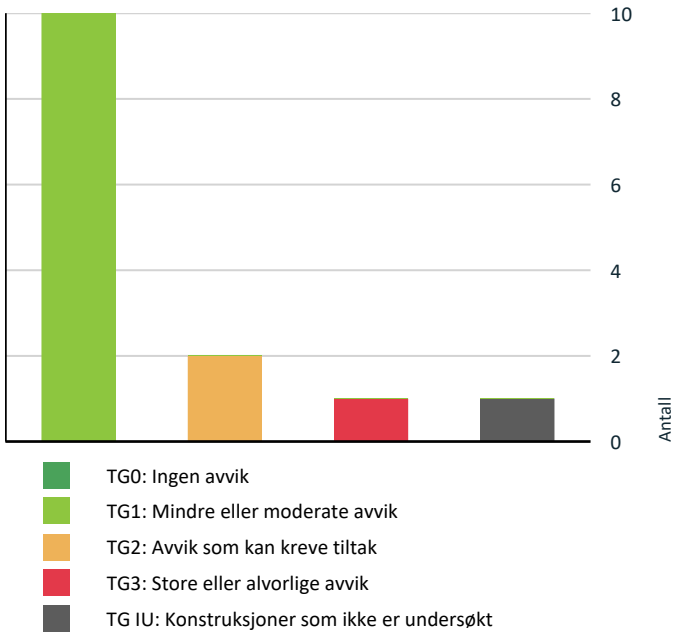
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Hordatakst - Odd Vallestad AS
Leirbakken 8
5382 SKOGSVÅG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 4 Etasje > Bad > Generell Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

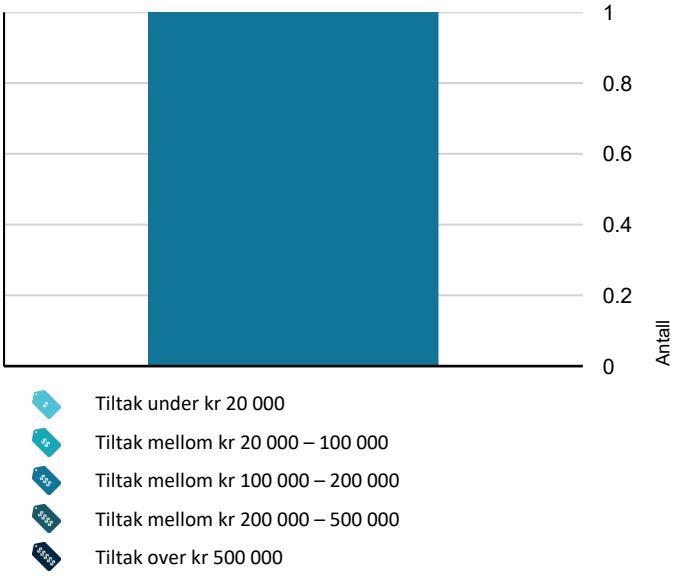
Våtrom > 4 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1966

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Vedlikehold
Normalt ettersyn og vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer: Isolerglass i malte trekarmer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør lyd/branndør mot felles svalgang.
Terrassedør: Malt tredør med felt av isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Østvendt innglasset balkong på 5,4 m² med utgang fra stue/kjøkken.
Innglasset front i stålprofiler og glass.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat.
Vegger: Malte plater.
Himling: Malt betong himling.

Innbo og løsøre er ikke flyttet på under befaring.
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.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte dørblad i trekarmer.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad:
Malt betong gulv, malte vegger/himling.
Inneholder: Toalett, servant og dusj med kabinett.
Avtrekksventil i vegg.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom er av høy alder og har passert normal levetid.
Bad står derfor foran renovering i nærmeste tid selv om våtrom i dag fungerer med dagens løsning. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer.
Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Våtrommet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens standard.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



4 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen stue/kjøkkenløsning.
Epoc kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med kjøkkenvask i kompositt.
Inneholder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin,
induksjonstopp, micro og stekeovn.

Opplyst fra tidligere salg at kjøkken ble montert i 2024.
Kjøkkeninnredningen med normal brukslitasje iht. alder.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.



4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber.
Pex rør (rør i rør) til kjøkken

De fleste rør ligger skjult i konstruksjonen.
Røropplegget er vurdert i henhold til alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Leiligheten har avløpsrør av plast/støpejern.

Avløpsrør bare kontrollert i den aktuelle leiligheten.
Felles avløpsrør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmtvann og sentralvarme inkl. i felleskostnader

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap i felles skap ved trapperom.
Automatsikringer.
Digital strømmåler.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1999

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da det ikke foreligger eltilsynsrapport de siste 5 år, anbefales det alltid en utvidet el-kontroll av elektrisk anlegg.

Generell kommentar

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

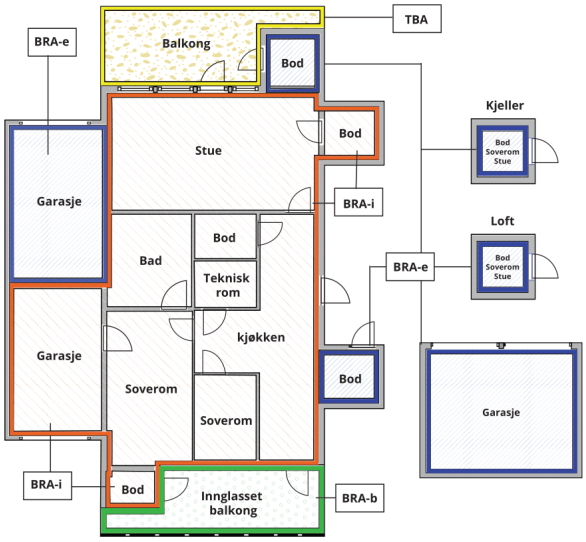
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4 Etasje	37		5	42	
Underetasje		4		4	
SUM	**37**	**4**	**5**		
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4 Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, sovealkove		Innglasset balkong
Underetasje		Bod i fellesareal	

Kommentar

Areal er beregnet etter egne stikkmål tatt med laser innvendig på befaringsdagen.

(BRA-i) Internt bruksareal
Ca arealer av rom:
- Entre/gang: 3,8 m².
- Sovealkove: 3,0 m².
- Bad: 3,6 m².
- Stue/kjøkken: 25,1 m².

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

(BRA-b) Innglasset balkong
Innglasset balkong på 5,4 m² med utgang fra stue/kjøkken

(BRA-e) Eksternt bruksareal:
Tilhørende 2 stk boder i U.etg på 0,9 m² og 2,8 m²
Det er ikke fremvist dokumentasjon på eierforhold av eksterne boder.
Det er kun utført arealoppmåling iht. til hva som er fremvist/anvist.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se egenerklæring fra eier.

Hordatakst - Odd Vallestad AS
Leirbakken 8
5382 SKOGSVÅG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2026	Odd Vallestad	Takstingeniør
	Kathrine Øksvang	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	158	760		0	8806.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Solheimslien 26

Hjemmelshaver
Bergen Kommune, Solheimslien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SOLHEIMSLIEN BORETTSLAG	948115700			Øksvang Kathrine

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
259

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Borettslaget har beliggenhet ved ved Solheimslien.
Utsikt over nærområdet, Puddefjorden, Store Lungegårdsvannet, Ulriken og Fløyen
Gangavstand til alle servicetilbud og bybanestopp på Danmarksplass.
Gang/sykkelavstand til arbeidsplasser som Kronstadparken, Haukeland sykehus og Bergen sentrum.
Nærhet til turterreng med gode muligheter til fritidsaktiviteter.

Adkomstvei

Adkomst til eiendom via kommunal vei.

Tilknytning vann

Opplyst at eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Opplyst at eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomtearealet er felles for borettslaget.
Opparbeidet med veier, gangveier, grøntareal og beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.05.2026	Egenerklæringsskjema er utfylt av eier.	Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Hordatakst - Odd Vallestad AS
Leirbakken 8
5382 SKOGSVÅG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• 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.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/OI1380

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Eiendomsmegler Norge,
Bergen Vest

Gjensidige

Egenerklæring

Solheimslien 26, 5056 BERGEN

16 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Solheimslien 26	Solheimslien 26	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

06.06.2025

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har bodd i boligen siden overtakelse 06.06.2025.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 89310964

Informasjon om selger

Selger

Øksvang, Kathrine

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ved kjøp av bolig i 2025 ble det satt TG3 i tilstandsrapport på baderom grunnet utetthet i vegg i dusjsone (luke i vegg), eldre sluk med rustangrep og alder/slitasje. Det er ikke gjort tiltak på badet i min eiertid. Jeg er kjent med at det planlegges rør-/VVS-oppgradering i regi av borettslaget.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert nytt dusjkabinett.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

VVS Montasje Service AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2022

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I følge tidligere eiers egenerklæring ble følgende utført i 2022 (ikke verifisert av meg): - Byttet til ny WC og servant/møbel av Vest Rørmontasje AS. - Koblet på speil med lys/støpsel på bad + ny ledning til taklampe og montert taklampe. Utført av Bergen Elektro Automasjon AS

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vest Rørmontasje AS, Bergen Elektro Automasjon AS

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I henhold til tidligere eiers egenerklæring ble treverk under fasadeplatene skiftet ut av Byggmester Hilland AS. Arbeidet ble ferdigstilt tidlig i 2025.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Hilland AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I følge tidligere eiers egenerklæring ble det gjort endringer på el-anlegg i forbindelse med totalrenovering av kjøkken i 2024 (ikke verifisert av meg).

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Robert Slettmo AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2019

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I følge tidligere eiers egenerklæring ble det i 2019 byttet radiatorer med rør, samt at ventilasjonsaggregatene renses hvert 5 år i regi av borettslaget (ikke verifisert av meg).

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ukjent

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Styret har informert om økt forekomst av mus og rotter i området. Det er ikke gjort egne observasjoner av skadedyr i området.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det ble i 2024 oppdaget råteskader knyttet til fasade/yttervegg i borettslaget som følge av tidligere rehabiliteringsarbeid. Utbedringsarbeidet ble ferdigstilt før jeg overtok boligen

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Det er vedtatt økning i felleskostnader fra 01.01.2026, blant annet 4 % økning i grunnleie samt justeringer i enkelte kostnadsposter. Det er også planlagt rørprosjekt i borettslaget med forventet oppstart i 2026, som vil kunne medføre økt fellesgjeld. Nærmere detaljer om omfang og tidspunkt er ikke kjent for meg

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 88820819

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Kathrine Øksvang	**2026-05-16**

Identification

Kathrine Øksvang

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Kathrine Øksvang	16/05-2026 21:17:09	BankID OIDC High

Vedtekter

for Solheimslien borettslag org nr 948 115 700.
vedtatt på konstituerende generalforsamling den 24. april 1966, endret på generalforsamling den 1. oktober 1968, 17. mars 1969, 16. april 1970, 14. desember 1977, 17. mars 1987, 25. mars 1988, 5. mai 1993, 30. april 1996, 15. mai 2000, 24. april 2002, 28. april 2005, 23. april 2015, 29. mai 2018 og den 27.05.2021 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.03 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Solheimslien borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.
1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.
(2)Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.
2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om

godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen
Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. **Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner.** Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

3. Forkjøpsrett

3-1 Omsetning av andeler

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere og øvrige beboere.

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. **4-2 Bruksoverlating**

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

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

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

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør , sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.
Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

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

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.
(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

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

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

(8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av
vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.
9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret - Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av valgkomite (3 medlemmer)
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret - Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.
Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.
9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Solheimslien Borettslag

Husordensregler for Solheimslien borettslag

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

2. **Virkeområde**
   Husordensreglene gjelder beboere og besøkende i Solheimslien borettslag.

3. **Støy**
   Boligen skal benyttes på en slik måte at bruken ikke er til utilbørlig sjenanse for andre beboere.
   - Planlegger du fest i leiligheten eller støyende oppussingsarbeid skal det henges opp nabovarsel i oppgangen med navnet og telefonnummeret ditt, slik at naboene kan ta kontakt dersom det skulle være nødvendig.
   - Banking og boring kan kun gjennomføres mandag til fredag mellom kl. 08.00 og 20.00, lørdager mellom kl. 10.00 og 19.00.
   - Etter kl. 23.00 skal det normalt være ro i leilighetene, korridorer, inngangsparti og på takterrasser.

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

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

5. **Dyrehold**
   Dyrehold er kun tillatt etter 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.

Oppdatert: Oktober 2024

6. Nøkler

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

7. Fellesarealer generelt

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

8. Felles takterrasser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Boss

- Solheimslien borettslag har lagt til rette for kildesortering. Mat- og restavfall pakkes i poser og kastes i bossug. Glass, metall, plast og papir kastes i de respektive resirkuleringskonteinerne.

- Avfall som ikke er restavfall, plast, papp/papir, glass /metall, eventuelt gjenstander som er for stor til avsatte boss sug eller konteinere, skal beboer frakte til egnet miljøstasjon (se www.bir.no) for riktig avfallshåndtering. Hensetting av avfall i fellesareal vil kunne bli belastet beboer uten forvarsel.

- Toalett og avløp må ikke brukes til å kaste avfall, så som brannfarlige/etsende væsker, mørtel, q-tips, bleier, bind og lignende. Dette kan føre til tett avløp og/eller skade på felles avløp. Beboer vil kunne bli erstatningsansvarlig ved brudd på forbudet.

13. Kjøring og parkering på borettslagets område

Parkering i borettslaget er tillatt på oppmerkede plasser, i garasjer eller langs offentlig vei. Kjøring til bolig er kun tillatt for de tilfeller det er særlig påkrevd, så som av helsemessige årsaker eller i forbindelse med flytting.

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

14. Parabolantenner, markiser m.m

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

15. Kjøkkenvifte

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

16. Brudd på husordensreglene

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

Vedtekter

for Solheimslien borettslag org nr 948 115 700.
vedtatt på konstituerende generalforsamling den 24. april 1966, endret på generalforsamling den 1. oktober 1968, 17. mars 1969, 16. april 1970, 14. desember 1977, 17. mars 1987, 25. mars 1988, 5. mai 1993, 30. april 1996, 15. mai 2000, 24. april 2002, 28. april 2005, 23. april 2015, 29. mai 2018 og den 27.05.2021 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.03 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Solheimslien borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.
1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.
(2)Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.
2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om

godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

(1) 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.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Omsetning av andeler

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere og øvrige beboere.

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. **4-2 Bruksoverlating**

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

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

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

- andelseieren er en juridisk person

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør , sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.
Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

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

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.
(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

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

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

(8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av
vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.
9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret - Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av valgkomite (3 medlemmer)
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret - Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.
Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.
9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

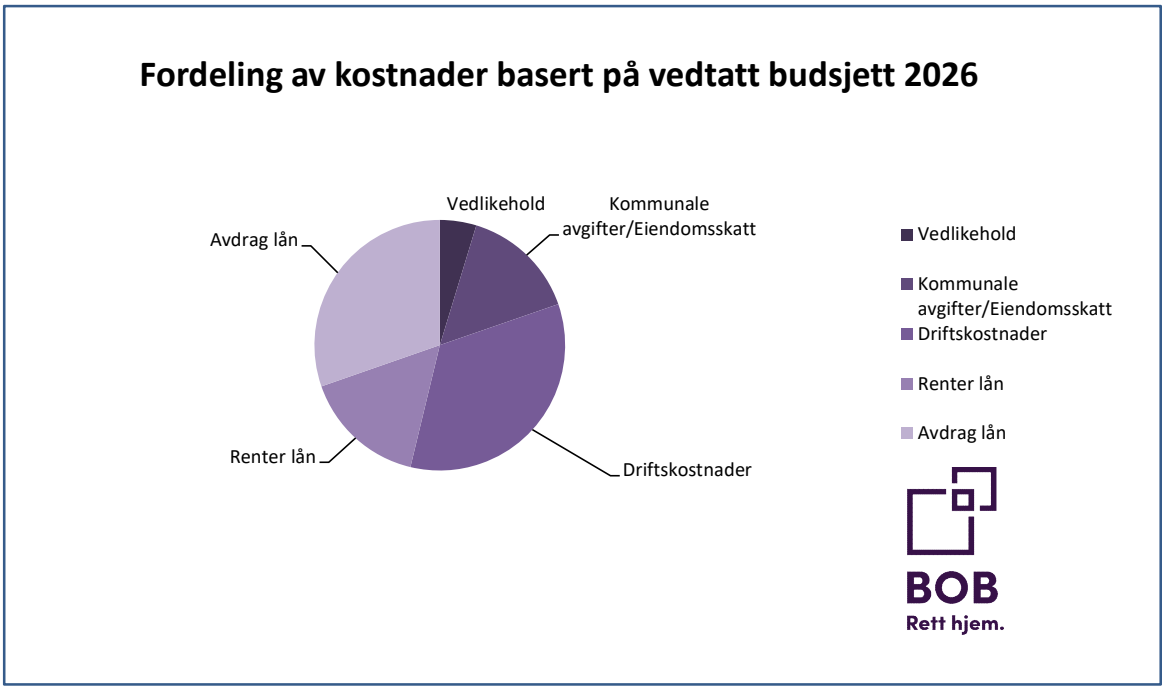
11-2 Forholdet til borettslovene

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

Boligselskapets navn	718	SOLHEIMSLIEN BORETTSLAG (0718)
Budsjett år	2026	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	1 740 000	4 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	5 524 000	14 %
Driftskostnader	12 566 000	31 %
Renter lån	5 863 000	14 %
Avdrag lån	11 185 000	27 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	4 016 000	10 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	40 894 000	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntektekter.
Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).
Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.
Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
januar 2026

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

SOLHEIMSLIEN BORETTSLAG.

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

Dato: 24/04/2025

Møtet ble åpnet av: KATRINE SANDVIK

Til stede fra styret: STYRELEDER THOMAS MOLVES
NESTLEDER FRODE HAUGE
TATIANA LÆGREID
JULIE HANSEN
TOBIAS ODDEDAL

Til stede fra BOB: KATRINE SANDVIK

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: GODKJENT

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 28

+ Antall fullmakter: 2

= Antall stemmeberettigede: 30

c) Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder: KATRINE SANDVIK

Vedtak: GODKJENT

d) Valg av referent/protokollfører

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

Forslag til referent: TOBIAS OPPEDAL

Vedtak: GODKJENT

e) Valg av protokollunderskriver(e)

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

Forslag til protokollunderskriver: LYNN MARQUARDT Sthrungmm

Vedtak: GODKJENT

f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps: KARI RINGDAL OG KATRINE SANDVIK

Vedtak: GODKJENT

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: GODKJENT

2. Rapport fra styret

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

Vedtak: TAS TIL ETTERETNING

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 20 24

Vedtak: GODKJENT

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

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

Forslag: Kr 580 000,-

Vedtak: Kr 580 000,-

Valgkomite: 3000,-

Oppgangsansvarlig: 2000,-

5. Vederlag til styremedlemmer spesielt

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

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

Vedtak: GODKJENT

6. Valg av styre

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

Forslag til kandidater:

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

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

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

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

VALGKOMITÉ:

FRODE RØBERG

IBEN JAHREN

Shamini Murugesh

7. Saker fra styret

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

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

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

Vedtak: GODKJENT MED KOMMENTAR

OMFORMULERING: BORETTSLAGET HAR EN ORIENTERINGSPLAN (O-PLAN) SOM GIR OVERSIKT OVER PLASSERING AV BRANNALARMER / RØYKDETEKTORER O.L I HVER ETASJE I ALLE BYGG, HERUNDER OGSÅ PLANLØSNING I HVER ANDEL. DERSOM EN ANDELSEIER FORETAR ENDRINGER I BOLIGENS PLANLØSNING, ELLER ENDRING AV PLASSERING AV BRANNALARM / RØYKDETEKTOR, ELLER ANNET SOM FØRER TIL ENDRINGER I O-PLANEN, SKAL ANDELSEIEREN MELDE FRA OM DETTE TIL STYRET. DETTE GJELDER SELV OM SAMTYKKE TIL TILTAKET ETTER FØRSTE LEDD IKKE ER PÅKREVD. ANDELSEIER HAR ANSVAR FOR KOSTNADER FOR NØDVENDIGE ENDRINGER I GJELDENDE O-PLAN SOM FØLGE AV TILTAK ETTER FØRSTE OG ANDRE LEDD.

b) Honorar til oppgangsansvarlige

Forslag 1:
Generalforsamlingen gir styret myndighet til å fastsette den årlige honorarsatsen for oppgangsansvarlige og utbetale denne ved årsskiftet eller fortløpende når verv avsluttes.

Forslag 2:
Generalforsamlingen gir styret myndighet til å utbetale honorar til oppgangsansvarlige som går ut av verv, basert på siste vedtatte årlige honorarsats satt av generalforsamlingen.

Vedtak: FORSLAG 1

8. Andre innkomne saker

a) Innglassing av privat takterrasse

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

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

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

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

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

Vedtak: GODKJENT MED ENSTRA ANSNITT:

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

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

b) Sykkelboder

Vedtak: IKKE GODKJENT

Underskrifter:

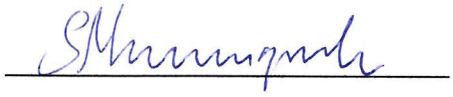
Møteleder



Referent



Protokollunderskriver



Protokollunderskriver



Solheimslien Borettslag

Husordensregler for Solheimslien borettslag

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

2. **Virkeområde**
   Husordensreglene gjelder beboere og besøkende i Solheimslien borettslag.

3. **Støy**
   Boligen skal benyttes på en slik måte at bruken ikke er til utilbørlig sjenanse for andre beboere.
   - Planlegger du fest i leiligheten eller støyende oppussingsarbeid skal det henges opp nabovarsel i oppgangen med navnet og telefonnummeret ditt, slik at naboene kan ta kontakt dersom det skulle være nødvendig.
   - Banking og boring kan kun gjennomføres mandag til fredag mellom kl. 08.00 og 20.00, lørdager mellom kl. 10.00 og 19.00.
   - Etter kl. 23.00 skal det normalt være ro i leilighetene, korridorer, inngangsparti og på takterrasser.

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

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

5. **Dyrehold**
   Dyrehold er kun tillatt etter 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.

Oppdatert: juni 2025

6. Nøkler

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

7. Fellesarealer generelt

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

8. Felles takterrasser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Boss

- Solheimslien borettslag har lagt til rette for kildesortering. Mat- og restavfall pakkes i poser og kastes i bossug. Glass, metall, plast og papir kastes i de respektive resirkuleringskonteinerne.

- Avfall som ikke er restavfall, plast, papp/papir, glass /metall, eventuelt gjenstander som er for stor til avsatte boss sug eller konteinere, skal beboer frakte til egnet miljøstasjon (se www.bir.no) for riktig avfallshåndtering. Hensetting av avfall i fellesareal vil kunne bli belastet beboer uten forvarsel.

- Toalett og avløp må ikke brukes til å kaste avfall, så som brannfarlige/etsende væsker, mørtel, q-tips, bleier, bind og lignende. Dette kan føre til tett avløp og/eller skade på felles avløp. Beboer vil kunne bli erstatningsansvarlig ved brudd på forbudet.

13. Kjøring og parkering på borettslagets område

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

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

14. Parabolantenner, markiser m.m

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

15. Kjøkkenvifte

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

16. Brudd på husordensreglene

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

Innkalling til ordinær generalforsamling for Solheimslien 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 Solheimslien 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 (borett) 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 rørfornying av hovedstamme i alle blokker i perioden 2014-2016. Reklamasjons arbeid i følge med siste rehabilitering av blokkene er planlagt ferdigstilt i løpet av 2025.

Styret og styrets arbeid

Styrets sammensetning:

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

Andre utvalg:

Valgkomité:

Frode Røberg

Møtevirksomhet

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

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

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

Styret har kalt inn varamedlemmer til styremøter ved behov.

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

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

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

Forsikring
Solheimslien 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 hærverk
- **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

Solheimslien borettslag er forpliktet til å utføre arbeid relatert til helse, miljø og sikkerhet i henhold til forskrift nr. 1127 om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) fra 6. desember 1996. Blant annet har borettslaget årlige ekstern-kontroller 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 tidskritiske (se mer i egne avsnitt). Det er uansett gledelig å se at mange beboere ønsker å benytte seg av garasjeleie, og vi har sett en økning i etterspørsel fra sommeren 2024.
Per 17.03.25 er det 18 beboere på venteliste til garasjeplass. Med 359 boenheter i borettslaget og 70 garasjeplasser, må noe ventetid påregnes.
Dersom du ønsker å stille deg kø for garasjeplass, kan du sende en epost til hms.solheimslien@outlook.com

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

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

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

Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

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

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

Vi håper det blir like stort engasjement i 2025.

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

Borettslagets pågående og kommende prosjekter.
Fasadeprosjektet:

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

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

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

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

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

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

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

Rørprosjektet - planlegging og løsninger

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

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

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

4. Honorar til styret

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

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

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

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

Ekstraordinært styrehonorar

I perioden 2017–2021 ble det begått alvorlige feil under fasaderehabiliteringen i borettslaget. Feilene førte til at blokkene ikke fikk tilstrekkelig ventilasjon av fukt, noe som resulterte i omfattende råteskader. Skadene gjorde det nødvendig med en ny og fullstendig fasade-rehabilitering 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 Solheimslien 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 Solheimslien 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

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Solheimslien Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Solheimslien Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Solheimslien Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Bergen,
Styret for Solheimslien Borettslag

Thomas Molnes
Styrets leder

Tatiana Lægreid
Styremedlem

Julie Lange Hansen
Styremedlem

Frode Hauge
Nestleder

Tobias Holsen Oppedal
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

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

Note 3 - Andre inntekter

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

Note 4 - Lønnskostnader

Gjennomsnittlig antall årsverk: 2,16

Note 5 - Styrehonorar

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

Note 6 - Andre honorar

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Andre eiendeler

	Vaktmesterbil	Bossug	Ladestasjon El-bil	Parkour Sett, Klatrestativ
Anskaffelseskost pr.01.01	197 900	8 206 964	20 000	59 095
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	197 900	8 206 964	20 000	59 095
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	9 849
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	197 900	8 206 964	20 000	59 095
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2012	2007	2017	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Vaskemaskin og tørketrommel	Sandspreder	Avant Flishogger	Diverse lekeapparater
Anskaffelseskost pr.01.01	496 451	56 250	46 250	349 955
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	496 451	56 250	46 250	349 955
Årets av- og nedskr. pr.31.12	99 290	11 250	9 249	69 990
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	488 176	42 187	28 520	186 642
Bokført verdi pr.31.12	8 274	14 062	17 729	163 312
Anskaffelsesår	2020	2021	2021	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	1	2	2	3

	Parkeringsskilt	Snøfreser Ariens Deluxes28	Avant snøskjær med tilbehør	Høytrykks-vasker
Anskaffelseskost pr.01.01	36 083	0	0	0
Årets tilgang	0	38 241	38 033	69 875
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	36 083	38 241	38 033	69 875
Årets av- og nedskr. pr.31.12	7 360	6 703	6 514	11 645
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	12 881	6 703	6 514	11 645
Bokført verdi pr.31.12	23 202	31 538	31 518	58 229
Anskaffelsesår	2023	2024	2024	2024
Antatt rest levetid (i antall år)	4	5	5	5

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 10 - Vedlikehold

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

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

Note 11 - Rehabilitering

Diverse rehabilteringsprosjekt		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
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
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		**8 123 159**	**120 625**	**0**	**0**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 12 - Bygninger

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

Note 13 - Pantstillelser

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

Note 14 - Udekket tap

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

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		

Dokumentet er elektronisk signert

Husbanken

Renter 31.12.24: 1,78%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2019	8 915 000	
Nedbetalt tidligere	946 487	
Nedbetalt i år	121 524	
Lånesaldo 31.12		7 846 989
Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050		

Husbanken

Renter 31.12.24: 1,78%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2020	5 711 000	
Nedbetalt tidligere	520 574	
Nedbetalt i år	75 511	
Lånesaldo 31.12		5 114 915
Beregnet innfrielsesdato: 18.07.2050		

Husbanken

Renter 31.12.24: 1,78%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2021	63 642 000	
Nedbetalt tidligere	4 846 575	
Nedbetalt i år	1 673 007	
Lånesaldo 31.12		57 122 418
Beregnet innfrielsesdato: 19.05.2051		

Husbanken

Renter 31.12.24: 1,78%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2021	5 299 000	
Nedbetalt tidligere	403 539	
Nedbetalt i år	139 299	
Lånesaldo 31.12		4 756 162
Beregnet innfrielsesdato: 19.06.2051		

Husbanken

Renter 31.12.24: 1,78%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2019	8 314 000	
Nedbetalt tidligere	882 429	
Nedbetalt i år	226 931	
Lånesaldo 31.12		7 204 640
Beregnet innfrielsesdato: 04.12.2049		

Husbanken

Renter 31.12.24: 1,78%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2019	5 299 000	
Nedbetalt tidligere	550 707	
Nedbetalt i år	458 873	
Lånesaldo 31.12		4 289 420
Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050		

Dokumentet er elektronisk signert

Husbanken		
Renter 31.12.24: 1,78%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2020	5 711 000	
Nedbetalt tidligere	444 302	
Nedbetalt i år	153 372	
Lånesaldo 31.12		5 113 326
Beregnet innfrielsesdato: 16.11.2050		
Husbanken		
Renter 31.12.24: 1,78%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2020	23 865 000	
Nedbetalt tidligere	2 480 932	
Nedbetalt i år	637 697	
Lånesaldo 31.12		20 746 371
Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050		
Husbanken		
Renter 31.12.24: 1,78%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2019	31 820 000	
Nedbetalt tidligere	3 377 299	
Nedbetalt i år	868 529	
Lånesaldo 31.12		27 574 172
Beregnet innfrielsesdato: 04.12.2049		
Husbanken		
Renter 31.12.24: 1,78%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2019	31 820 000	
Nedbetalt tidligere	3 378 262	
Nedbetalt i år	433 750	
Lånesaldo 31.12		28 007 988
Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050		
Husbanken		
Renter 31.12.24: 1,78%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2020	5 711 000	
Nedbetalt tidligere	593 698	
Nedbetalt i år	153 604	
Lånesaldo 31.12		4 964 698
Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050		
Sum langsiktig gjeld		**340 235 806**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2029**
Gjeld til kredittinstitusjoner	284 529 779

Dokumentet er elektronisk signert

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

16 - Disponible midler

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

Dokumentet er elektronisk signert

718 - Årsregnsk...

Name	Date
Lægreid, Tatiana	**2025-04-01**

Identification

bankID Lægreid, Tatiana

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

Identification

bankID Molnes, Thomas Bergseth

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

Identification

bankID Hansen, Julie Lange

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

Identification

bankID Hauge, Frode

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

Identification

bankID Oppedal, Tobias Holsen

SIGNICAT

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

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

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

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

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

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

bankID

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,

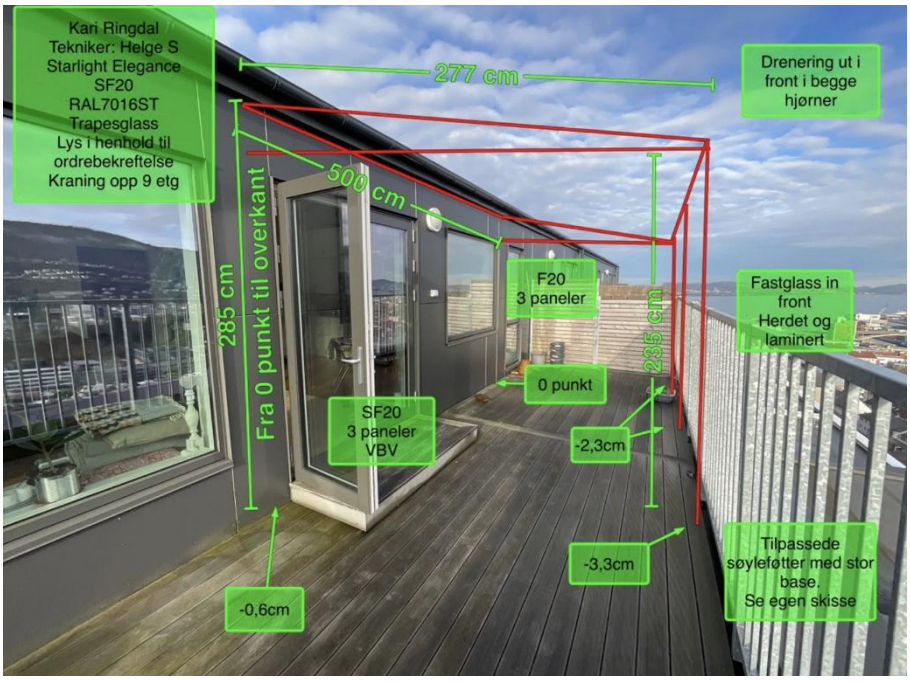
Nå når siste fasadearbeid er ferdig ønsker jeg å ta opp igjen saken om å få innglassing på en del av privat takterrasse i Solheimslien 26. Innglassingen vil være på fremsiden av bygget, foran terrassedør og kjøkkenvindu, med fast glass i tak og fremre vegg og skyvedør på begge sider. Konstruksjonen blir 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/-Yh0rp4Iy6HhxjFv6qyPoMGuhQ_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, taktekking 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-utemiljoprodukter/sykkelskur/, (2) https://www.welandutemiljo.no/produkter/cykelparkering/cykelfoerraad-tellus/, (3) (er ikke lukket) https://www.snekkervlad.no/projects/sykkelskur/.

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

Med vennlig hilsen,
Renee

Styrets Innstilling til saken:

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

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

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

Konstruksjon og lastkapasitet

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

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

Utdrag fra mail:

> Selve totalvekten av utestuen her vil ligge på ca 1500-1700kg. Halvparten henger på veggen på bygget, og ca 500 kg er innglassingen rundt som blir jevnt fordelt.
>
> De resterende 1000-1200 kg avlastes med trapesglass på begge sider som tar av noe, og vekt fordeles i forbindelse også i forbindelse med fastglass i front.
>
> Det er da i realiteten veldig lite last igjen som kan regnes som ren punktlast, men det er 150-200kg om vi tar godt i. De lastenefordeles med søyleføttene som da står ganske langt ute på enden av takkonstruksjonen, hvor den også er sterkest. Under søyleføttene legger vi ett slitsjikt for å hindre slitasje-belasting på takbelegget.
> Det er stor plate på disse søyleføttene for å sørge for å ikke skade kryssfineren som ligger under tekkingen.
>
> Som dere ser utifra dialogen med lett-tak, har de lagt inn en beregning på 700 kg per m2 på hele taket (men er da langt unna makskapasitet), og vi er da veldig godt innafor på disse lastene (også etter at vi tar terrassegulvet med i beregningen).

Forankring og tetthet

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

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

Vanntetting og drenering

8. Adkomst til rennestein under rekkverk.
9. Risiko for tilstopping av drenering pga. konstruksjonens plassering.
Litt usikker på hva spørsmålet er her, men skinnesystemet vårt ligger ikke nedi rennen uavhengig av om det er fastglass eller skyvedører så skjønner ikke helt hva som menes med tilstopping.

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

Vedlikehold og tilgjengelighet

10. Fjerning av terrassebord: Løpeskinne for skyvedører må fjernes for å kunne fjerne terrassebord for eventuelle fremtidige reparasjoner. Lar dette seg gjøre?
Vi kan felle ned søyler og bunnskinner slik at terrassebord på innsiden og utsiden kan fjernes uavhengig av hverandre uten å demontere produktet.

Ansvarsfordeling og garanti

11. **Forsikring/garanti**: Hvilken dokumentasjon utstedes - og til hvem - for å dekke eventuelle skader/lekkasjer?
12. Hvem har økonomisk ansvar for skader som følge av innglassingen.
Her kan vi referere til ansvarsrett som sendes inn til kommunen ved en søknad der våre forsikringer evt kobles inn om det skulle være noe.

Gmail Kari Ringdal <kari.ringdal@gmail.com>

VS: 5572 Solheimslien, Blokk E

Helge Skutle <helge.skutle@utedesign.no> Sat, Apr 15, 2023 at 12:28 PM
To: Kari Ringdal <kari.ringdal@gmail.com>

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 innafor 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
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

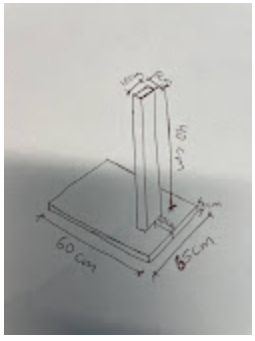


photo_2023-04-15_12-17-06.jpg
64K

A-5572-01.pdf
773K

Beregning.pdf
72K

Innkalling til ordinær generalforsamling for Solheimslien Borettslag 2026

Tidspunkt: Torsdag 28.05.2026 klokken 18:00

Sted: St. Markus Kirken, 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 for 2025
3. Behandling av årsregnskap for 2025
4. Honorar til styret og valgkomite
5. Valg av styret
6. Valg av valgkomite
7. Andre innkomne saker
   a. Sak fra beboer – Forslag om anskaffelse av større (industrielle) vaskemaskiner i borettslaget. Se vedlagt sak.

Styret i Solheimslien 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 28.05.2026

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 2025

Lagets virksomhet

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

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

Styret og styrets arbeid

Styrets sammensetning:

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

Andre utvalg:
Valgkomité:

Frode Røberg
Shamini Murugesh
Iben Jahren

Møtevirksomhet

I 2025 er det avholdt konstituerende styremøte, 12 formelle styremøter, hvorav i alt 62 nye protokollerte saker har blitt påbegynt, 43 er ferdig behandlet, og 19 saker overføres videre til 2026. I tillegg har styret jobbet videre med 22 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 fasader og rør, møter med entreprenører, samt hyppig e-post og telefonkorrespondanse mellom styremedlemmene og andre samarbeidende parter. Styreleder har også deltatt på byggemøter, fremdriftsplanleggingsmøter og befaringer i følge med fasadeutbedringene som har foregått i 2025. Styreleder har også vært i rettsmøte 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.

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

Forsikring

Solheimslien Borettslag er i dag forsikret gjennom Gjensidige. Prisen for fullverdiforsikring ved bygningskasko av borettslagets eiendommer kostet i 2025 kroner 1 550 673, -. 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 118.580, - i kundeutbytte.

I 2025 ble det meldt inn totalt ti nye saker til forsikringsselskapet. Borettslaget hadde i 2025 også seks saker aktive fra tidligere år. Sakene varierer i kompleksitet, og var i 2025 innenfor kategoriene vannlekkasjer, hærverk, innbruddsforsøk og rettshjelp i juridiske tvister.

Styret ønsker igjen å benytte anledningen til å oppfordre beboere til å kontrollere egne rør for å unngå lekkasjer.

Boligomsetning

Familieoverdragelse og endring i medeiere holdes utenfor rapporten. I 2025 har det blitt solgt 41 andelsleiligheter. Av disse var 6 nyetablerte leiligheter.

Under vises salg av andeler i 2025. 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.

Opprinnelige leiligheter

1- roms leiligheter, antall solgte: 7

Høyeste pris: 2.460.000,-
Laveste pris: 1.700.000,-
Gjennomsnittspris: 2.120.714,-

2- roms leiligheter, antall solgte: 4

Høyeste pris: 3.100.000,-
Laveste pris: 2.290.000,-
Gjennomsnittspris: 2.625.000,-

3- roms leiligheter, antall solgte: 12

Høyeste pris: 3.100.000,-
Laveste pris: 1.900.000,-
Gjennomsnittspris: 2.565.833,-

4- roms leiligheter, antall solgte: 12

Høyeste pris: 3.200.000,-
Laveste pris: 2.425.000,-
Gjennomsnittspris: 2.878.750,-

Nyetablerte leiligheter

2- roms leiligheter, antall solgte: 5

Høyeste pris: 2.950.000,-
Laveste pris: 1.800.000,-
Gjennomsnittspris: 2.240.000,-

3- roms leiligheter, antall solgte: 1

Pris: 2.370.000,-

HMS

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

Sjekkliste for brann- og elsikkerhet ble revidert og 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.

HMS-ansvarlig fra styret og drift gjennomførte en HMS-runde i slutten av 2025. Det ble utarbeidet en rapport med beskrivelse av funn og anbefalte tiltak. De mest sentrale funnene:

- Smekklås på utgangsdører i rømningstårn: Styret har ved flere anledninger i 2025 fått tilbakemelding fra beboere at uvedkommende har oppholdt seg i rømningstårnene i blokkene i borettslaget. Trolig har dette kommet av at beboere har benyttet utgangsdører/rømningsdører, men ikke låst etter seg. Som et tiltak har styret bedt driftsavdelingen innhente tilbud på smekklåser til samtlige utgangsdører i rømningstårnene.
- Skilting nødutganger og skilting brannslukkere: Det har blitt observert i flere blokker at skilting av nødutganger og skilting for brannslukkere kan forbedres. Merk at dette kun gjelder noen oppganger.
- Generell ryddighet i fellesområder: På HMS-runden ble det observert gjenstander, eksempelvis sykler, stoler, kommoder og lignende i fellesområdene i blokkene. Flere steder var dette plassert slik at det var hinder i rømningsvei. Styret ber alle beboere fjerne egne gjenstander slik at rømningsveier til enhver tid er fri for hindringer.

Garasje

Garasjene bærer preg av alder, og styret er kjent med at det på sikt kan bli behov for oppgraderinger. Samtidig vurderes garasjeanlegget som fullt funksjonelt i dag, og eventuelle feil og mangler følges opp og utbedres fortløpende. Det foreligger per nå ingen planer om større oppgraderinger. Styret prioriterer i stedet andre vedlikeholds- og investeringsbehov som vurderes som mer tidskritiske.

Det er samtidig positivt å se at etterspørselen etter garasjeplass er høy. Per 01.05.2026 står 13 beboere på venteliste. Med 359 boenheter og 70 garasjeplasser må det påregnes noe ventetid. Dersom du ønsker å stille deg kø for garasjeplass, kan du sende en epost til hms.solheimslien@outlook.com

Som tidligere år er det fortsatt utfordringer knyttet til privat elbil-lading i garasjene. Det elektriske anlegget i den enkelte garasje er ikke dimensjonert for slik bruk. Styret er kjent med at det fortsatt forekommer lading, og det er sendt ut advarsler til beboere der dette er avdekket gjennom inspeksjoner eller henvendelser.

Lading i garasjene innebærer en reell brannrisiko, og regnes i tillegg som bruk av felles strøm til private formål. Styret vedtok derfor i 2023 en bestemmelse i leiekontraktene som tydelig slår fast at stikkontaktene ikke skal benyttes til elbil-lading.

Styret vil også minne om at garasjene alltid skal holdes låst. Åpne garasjer øker risikoen for innbrudd, også i tilknyttede boder. Videre er det ikke tillatt å privatisere garasjer eller installere egne portåpnere. Slike tiltak kan hindre nødvendig tilgang ved hendelser som brann eller vannlekkasjer, og kan i tillegg medføre økt risiko.

Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

I 2025 var det 4 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. Det som ble godkjent i 2025 var blant annet innkjøp av ting til uteområdene som krukker, hageduk, planter, og utstyr. I tidligere år har også beboere søkt og fått midler til maling i oppgang, og sosiale arrangement for beboerne der det ble dekket for innkjøp av mat.

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 og gjerne flere søknader i 2026.

Det ble avholdt samling for de oppgangsansvarlige samt en runde rundt i uteområdene med de oppgangsansvarlige våren 2025. Styret planlegger ny samling på våren 2026 slik at vi blant annet kan planlegge dugnadsarbeid.

Rør-rehabilitering i borettslaget

Styret har over tid kartlagt tilstanden på røranlegget. Rørene er i hovedsak fra byggeår, og det har de siste årene vært flere lekkasjer på både varmt- og kaldtvannsledninger. Dette tyder på økende slitasje og behov for tiltak. Hovedstammer for avløp ble rehabilitert i 2014-2016, men grenrør inn til leilighetene ble ikke utbedret og begynner nå å vise tegn til slitasje.

Styret planlegger derfor en helhetlig rehabilitering som omfatter nye vannledninger og rørfornying av avløp, hovedsakelig ved strømperenovering av eksisterende rør.

Gjennomføringen vil variere noe mellom blokkene. I lavblokkene vil det etableres nye vannledninger i eksisterende sjakter. I høyblokkene er løsningene mer komplekse og vil blant annet kunne innebære etablering av nye sjakter og noe inngrep i kjøkken i 1 og 2 roms leiligheter.

Arbeidet vil medføre perioder med begrenset tilgang til vann og avløp. Normalt vil vann være borte én dag ved omkobling, mens avløp kan være utilgjengelig i cirka én uke i lavblokker og opptil to uker i høyblokker. Det vil bli etablert midlertidige dusj- og toalettløsninger. Dette er dessverre en naturlig del av en slik rehabilitering.

Før eventuell full gjennomføring planlegger styret et pilotprosjekt i én oppgang. Hensikten er å finne de beste løsningene, få bedre oversikt over kostnader og fremdrift, og eventuelt justere opplegget før videre utrulling.

Prosjektet er fortsatt i planleggingsfasen, og det er usikkerhet knyttet til endelig kostnadsnivå. Styret vil komme tilbake med et bedre beslutningsgrunnlag etter pilotprosjektet.

Prosjektet vil innebære midlertidige ulemper som støy, tilstedeværelse av håndverkere og redusert tilgang til kjøkken og bad. Samtidig er tiltaket viktig for å sikre et trygt og fremtidsrettet røranlegg.

Styret vil legge vekt på god informasjon og dialog med beboerne gjennom hele prosessen og varslinger i god tid.

Solheimslien Borettslag

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Solheimslien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	39 225 741	37 205 421	39 073 000	40 453 000
Andre inntekter	3	321 775	333 613	283 000	341 000
Sum inntekter		**39 547 516**	**37 539 034**	**39 356 000**	**40 794 000**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	1 398 762	1 322 413	1 447 000	1 507 000
Styrehonorar	5	755 000	580 000	600 000	580 000
Andre honorarer	6	31 350	36 750	70 000	70 000
Arbeidsgiveravgift		314 038	277 023	296 000	273 000
Avskrivninger	7	148 693	231 855	135 000	136 000
Felles strøm og varme		3 616 016	3 399 383	3 400 000	3 428 000
Festeavgift/tomteleie		148 021	148 021	148 000	148 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		5 022 036	4 528 527	4 977 000	5 524 000
Andre driftskostnader	8	3 423 976	3 850 530	3 357 000	3 396 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	207 318	244 211	310 000	430 000
Vedlikehold	10	2 121 043	3 006 736	2 430 000	1 740 000
Rehabilitering	11	7 087 384	8 123 159	0	0
Forretningsførsel		388 532	372 667	373 000	407 000
Revisjonshonorar		36 750	33 750	36 000	37 000
Andre konsulenthonorarer		270 341	304 098	1 500 000	650 000
Kontingent		13 156	12 994	4 000	13 000
Forsikring		1 452 948	1 113 317	1 247 000	1 627 000
Sum driftskostnader		**26 435 364**	**27 585 434**	**20 330 000**	**19 966 000**
Driftsresultat		**13 112 153**	**9 953 600**	**19 026 000**	**20 828 000**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		514 284	1 277 796	0	0
Andre renteinntekter		6 713	12 947	0	0
Andre finansinntekter		118 580	95 965	85 000	100 000
Sum finansinntekter		**639 577**	**1 386 708**	**85 000**	**100 000**
Rentekostnader lån		6 601 233	6 839 514	6 671 000	5 863 000
Andre rentekostnader		18 940	444	0	0
Sum finanskostnader		**6 620 173**	**6 839 957**	**6 671 000**	**5 863 000**
Resultat av finansposter		**-5 980 596**	**-5 453 249**	**-6 586 000**	**-5 763 000**
Resultat		**7 131 557**	**4 500 351**	**12 440 000**	**15 065 000**
Til/fra udekket tap		7 131 557	4 500 351	0	0
Sum disponeringer		7 131 557	4 500 351	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Solheimslien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12, 12, 13, 13	310 068 204	310 068 204
Garasjer	12, 12	1 475 000	1 475 000
Andre driftsmidler	7, 7	324 049	347 867
Sum varige driftsmidler		**311 867 253**	**311 891 071**
Sum anleggsmidler		**311 867 253**	**311 891 071**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		469 016	375 225
Andre fordringer		457 668	571 797
Sum fordringer		**926 684**	**947 022**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		4 240 681	16 055 603
Skattetrekk		51 412	58 675
Sum bankinnsk. og kontanter		**4 292 093**	**16 114 278**
Sum omløpsmidler		**5 218 777**	**17 061 300**
SUM EIENDELER		**317 086 030**	**328 952 371**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Solheimslien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		35 900	35 900
Innskutt egenkapital		49 683 364	49 683 364
Sum innskutt egenkapital		**49 719 264**	**49 719 264**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-66 698 219	-73 829 776
Sum opptjent egenkapital		**-66 698 219**	**-73 829 776**
SUM EGENKAPITAL	**14, 14**	**-16 978 955**	**-24 110 512**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 13, 15, 15	327 886 179	340 235 806
Borettsinnskudd	13, 13	3 824 400	3 824 400
Sum langsiktig gjeld		**331 710 579**	**344 060 206**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		337 133	498 160
Leverandørgjeld		150 392	5 686 605
Skyldige off. myndigheter		187 733	195 380
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		726 790	718 683
Påløpne renter		344 171	1 162 342
Annen kortsiktig gjeld		608 187	741 505
Sum kortsiktig gjeld		**2 354 406**	**9 002 676**
SUM GJELD		**334 064 985**	**353 062 882**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**317 086 030**	**328 952 371**

Bergen,
Styret for Solheimslien Borettslag

Thomas Molnes
Styrets leder

Tatiana Lægreid
Styremedlem

Julie Lange Hansen
Styremedlem

Tobias Holsen Oppedal
Styremedlem

Frode Hauge
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. For øvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets virksomhet
Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Bergen Kommune.

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800	Andel felleskostnader	33 521 868	31 037 064	33 520 000	34 862 000
3804	Utleie garasjeplasser	325 500	347 000	342 000	342 000
3814	Brenselsinntekter	3 168 369	3 662 629	3 000 000	3 000 000
3816	TV/Internett	2 059 224	2 007 528	2 060 000	2 130 000
3828	Filterskift	150 780	151 200	151 000	119 000
Sum felleskostnader		**39 225 741**	**37 205 421**	**39 073 000**	**40 453 000**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3825	Leieinntekter El-bil	100 782	83 572	80 000	80 000
3850	Renhold	194 016	194 016	194 000	246 000
3858	Forsikring (skadeoppgjør)	12 000	0	0	0
3885	Andre inntekter	14 978	56 025	9 000	15 000
Sum andre inntekter		**321 775**	**333 613**	**283 000**	**341 000**

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	3
Gjennomsnittlig antall årsverk:	2,26

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	755 000	580 000	600 000	580 000
Sum styrehonorar		**755 000**	**580 000**	**600 000**	**580 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre honorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5360	Andre honorarer	31 350	36 750	70 000	70 000
Sum andre honorar		**31 350**	**36 750**	**70 000**	**70 000**

Note 7 - Andre eiendeler

	Vaktmesterbil	Bossug	Ladestasjon El-bil	Parkour Sett, Klatrestativ
Anskaffelseskost pr.01.01	197 900	8 206 964	20 000	59 095
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	197 900	8 206 964	20 000	59 095
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	197 900	8 206 964	20 000	59 095
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2012	2007	2017	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Vaskemaskin og tørketrommel	Sandspreder	Avant Flishogger	Diverse lekeapparater
Anskaffelseskost pr.01.01	496 451	56 250	46 250	349 955
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	496 451	56 250	46 250	349 955
Årets av- og nedskr. pr.31.12	8 274	11 250	9 249	69 990
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	496 451	53 437	37 770	256 633
Bokført verdi pr.31.12	0	2 812	8 479	93 321
Anskaffelsesår	2020	2021	2021	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	0	1	1	2

Dokumentet er elektronisk signert

	Parkeringsskilt	Snøfreser Ariens Deluxes28	Avant snøskjær med tilbehør	Høytrykksvasker
Anskaffelseskost pr.01.01	36 083	38 241	38 033	69 875
Årets tilgang	0	0	0	0
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	7 648	7 564	13 974
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	20 242	14 351	14 079	25 620
Bokført verdi pr.31.12	15 841	23 889	23 954	44 254
Anskaffelsesår	2023	2024	2024	2024
Antatt rest levetid (i antall år)	3	4	4	4

	Feiemaskin med div utstyr
Anskaffelseskost pr.01.01	0
Årets tilgang	124 875
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	124 875
Årets av- og nedskr. pr.31.12	13 379
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	13 379
Bokført verdi pr.31.12	111 495
Anskaffelsesår	2025
Antatt rest levetid (i antall år)	7

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	6 128	11 260	7 000	7 000
5901	Gaver ansatte	3 040	3 040	2 000	2 000
5902	Gaver til styremedlemmer	0	4 560	2 000	2 000
5920	Yrkesskadeforsikring	5 484	5 625	6 000	6 000
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	34 081	24 071	22 000	25 000
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	25 488	18 711	15 000	15 000
6300	Møtekostnader	12 753	9 060	6 000	11 000
6325	Renovasjon Boligselskap	164 362	146 005	139 000	150 000
6326	Snømåking og salting	41 803	34 220	40 000	20 000
6335	Containerleie/ -tømming	96 859	103 066	115 000	115 000
6336	HMS	0	19 059	20 000	0
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	2 647	10 690	4 000	4 000
6346	Radon	0	2 000	5 000	5 000
6360	Renhold og matteleie	230 644	198 360	205 000	250 000
6362	Maskiner og utstyr	0	2 700	50 000	0
6365	Kostnader parkeringsplasser	46 843	45 621	46 000	49 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	5 877	87 471	5 000	5 000
6370	Garasjer	7 733	4 909	5 000	7 000
6372	Heis	127 078	158 923	170 000	170 000
6373	Brannanlegg/sprinkleranlegg	13 500	0	0	14 000
6374	Ventilasjon	176 665	624 169	151 000	120 000
6375	TV/Internett	2 071 320	2 015 040	2 060 000	2 130 000
6377	Vakthold	79 004	73 012	77 000	85 000
6390	Andre driftskostnader	15 307	12 298	2 000	13 000
6391	Diverse serviceavtaler	54 654	50 730	53 000	38 000
6400	Leie maskiner og utstyr	10 625	1 108	0	0
6630	Egenandel ved skade	83 900	58 000	60 000	60 000
6800	Kontorkostnader	2 142	7 720	10 000	10 000
6840	Tidsskrifter, faglitteratur	0	2 783	0	0
6845	Kopiering	0	0	5 000	5 000
6860	Kursutgifter	30 800	7 550	15 000	15 000
6900	Telefonutgifter	13 855	13 140	20 000	15 000
6940	Porto	3 236	3 151	2 000	2 000
7000	Drivstoff	11 656	14 134	11 000	11 000
7020	Vedlikehold bil og traktor	26 826	56 047	15 000	15 000
7040	Forsikring/off.avgifter varebil	0	0	5 000	5 000
7120	Utlegg bompenger,parkering mm	4 532	5 030	5 000	5 000
7130	Reise og oppholdskostnader	0	1 440	0	0
7740	Øreavrunding	8	-4	0	0
7770	Bankgebyr	1 770	1 620	0	0
7779	Andre gebyr	6 865	12 159	0	0
7782	Kostnader bomiljø	6 491	2 052	2 000	10 000
7791	Øredifferanser	0	0	0	0
Sum driftskostnader		**3 423 976**	**3 850 530**	**3 357 000**	**3 396 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6500	IT utstyr	5 810	7 789	3 000	6 000
6502	Brannvernutstyr	0	21 522	10 000	10 000
6503	Annet driftsmateriell	34 931	68 452	36 000	39 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	26 025	17 341	10 000	10 000
6506	Porttelefoni	0	0	5 000	0
6510	Verktøy og redskap	103 525	84 418	200 000	200 000
6540	Inventar	2 908	0	20 000	20 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	0	8 438	10 000	110 000
6553	Abonnement og lisenser	34 120	36 252	16 000	35 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**207 318**	**244 211**	**310 000**	**430 000**

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	403 181	553 429	500 000	300 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	588 465	248 223	800 000	500 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	436 698	493 841	250 000	150 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	105 905	462 099	350 000	500 000
6605	Vedlikehold bygninger innvendig	160 238	387 712	20 000	20 000
6606	Vedlikehold heis	118 947	18 251	50 000	50 000
6607	Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	22 103	16 866	50 000	80 000
6608	Vedlikehold garasjer	0	1 392	25 000	25 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	67 405	64 610	50 000	50 000
6612	Vedlikehold styre/vaktmesterkontor	110 151	225 701	270 000	0
6614	Vedlikehold maling	20 791	18 454	5 000	5 000
6615	Vedlikehold låssystemer	16 935	30 373	30 000	30 000
6616	Vedlikehold tak	0	448 554	10 000	10 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	63 643	37 230	20 000	20 000
6635	HMS og brannvernkostnadar	6 581	0	0	0
Sum vedlikehold		**2 121 043**	**3 006 736**	**2 430 000**	**1 740 000**

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

Note 11 - Rehabilitering

Diverse rehabilteringsprosjekt		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6640	Reversering av avsetning og	-11 329 282	-17 286 579	0	0
6641	Fasaderehabilitering	17 021 447	22 465 884	0	0
6642	Konsulenttjenester prosjekt	1 361 219	2 831 881	0	0
6645	Rehabilitering Garantiprovisjon	34 000	111 974	0	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		**7 087 384**	**8 123 159**	**0**	**0**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 12 - Bygninger

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

Note 13 - Pantstillelser

	2025	2024
Pantstillelser	331 710 579	344 060 206
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	311 543 204	311 543 204

Note 14 – Egenkapital

	Innskutt EK	Andelsinnskudd	Udekket tap	Sum EK
IB EK	49 683 364	35 900	-73 829 776	-24 110 512
Årets resultat	0	0	7 131 557	7 131 557
UB EK	49 683 364	35 900	-66 698 219	-16 978 955

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 til kredittinstitusjoner

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 5,39%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 2017	23 000 000	
Nedbetalt tidligere	6 872 110	
Nedbetalt i år	1 377 218	
Lånesaldo 31.12		14 750 672
Beregnet innfrielsesdato: 01.01.2037		
Husbanken 13565341-20		
Renter 31.12.25: 1,78%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2019	5 299 000	
Nedbetalt tidligere	1 543 120	
Nedbetalt i år	147 243	
Lånesaldo 31.12		3 608 637
Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050		

Dokumentet er elektronisk signert

Husbanken 13565615-10		
Renter 31.12.25: 1,78%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2020	55 686 000	
Nedbetalt tidligere	6 532 039	
Nedbetalt i år	2 259 542	
Lånesaldo 31.12		46 894 419
Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050		
Husbanken 13565341-10		
Renter 31.12.25: 1,78%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2020	63 641 000	
Nedbetalt tidligere	7 480 589	
Nedbetalt i år	1 731 024	
Lånesaldo 31.12		54 429 387
Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050		
Husbanken 13565340-30		
Renter 31.12.25: 1,78%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2020	23 865 000	
Nedbetalt tidligere	2 490 334	
Nedbetalt i år	643 194	
Lånesaldo 31.12		20 731 472
Beregnet innfrielsesdato: 18.06.2050		
Husbanken 13565616-10		
Renter 31.12.25: 1,78%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2020	23 865 000	
Nedbetalt tidligere	2 497 550	
Nedbetalt i år	652 748	
Lånesaldo 31.12		20 714 702
Beregnet innfrielsesdato: 14.11.2050		
Husbanken 13565615-20		
Renter 31.12.25: 1,78%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2019	8 915 000	
Nedbetalt tidligere	1 068 011	
Nedbetalt i år	369 557	
Lånesaldo 31.12		7 477 432
Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050		
Husbanken 13565615-40		
Renter 31.12.25: 1,78%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2020	5 711 000	
Nedbetalt tidligere	596 085	
Nedbetalt i år	229 584	
Lånesaldo 31.12		4 885 331
Beregnet innfrielsesdato: 18.07.2050		

Dokumentet er elektronisk signert

Husbanken 13565616-30		
Renter 31.12.25: 1,78%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2021	63 642 000	
Nedbetalt tidligere	6519 582	
Nedbetalt i år	1 703 939	
Lånesaldo 31.12		55 418 479
Beregnet innfrielsesdato: 19.05.2051		
Husbanken 13565616-40		
Renter 31.12.25: 1,78%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2021	5 299 000	
Nedbetalt tidligere	542 838	
Nedbetalt i år	141 874	
Lånesaldo 31.12		4 614 288
Beregnet innfrielsesdato: 19.06.2051		
Husbanken 13565340-20		
Renter 31.12.25: 1,78%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2019	8 314 000	
Nedbetalt tidligere	1 109 360	
Nedbetalt i år	231 058	
Lånesaldo 31.12		6 973 582
Beregnet innfrielsesdato: 04.12.2049		
Husbanken 13565340-40		
Renter 31.12.25: 1,78%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2019	5 299 000	
Nedbetalt tidligere	1 009 580	
Nedbetalt i år	144 156	
Lånesaldo 31.12		4 145 264
Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050		
Husbanken 13565616-20		
Renter 31.12.25: 1,78%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2020	5 711 000	
Nedbetalt tidligere	597 674	
Nedbetalt i år	156 205	
Lånesaldo 31.12		4 957 121
Beregnet innfrielsesdato: 16.11.2050		
Husbanken 13565341-30		
Renter 31.12.25: 1,78%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2020	23 865 000	
Nedbetalt tidligere	3 118 629	
Nedbetalt i år	649 124	
Lånesaldo 31.12		20 097 247
Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050		

Dokumentet er elektronisk signert

Husbanken 13565340-10		
Renter 31.12.25: 1,78%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2019	31 820 000	
Nedbetalt tidligere	4 245 828	
Nedbetalt i år	884 326	
Lånesaldo 31.12		26 689 846
Beregnet innfrielsesdato: 04.12.2049		
Husbanken 13565615-30		
Renter 31.12.25: 1,78%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2019	31 820 000	
Nedbetalt tidligere	3 812 02	
Nedbetalt i år	1 319 048	
Lånesaldo 31.12		26 688 940
Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050		
Husbanken 13565341-40		
Renter 31.12.25: 1,78%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2020	5 711 000	
Nedbetalt tidligere	746 302	
Nedbetalt i år	155 338	
Lånesaldo 31.12		4 809 360
Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050		
Sum langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner		**327 886 179**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2025**
Gjeld til kredittinstitusjoner	272 273 978

Dokumentet er elektronisk signert

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Handelsbanken AB NUF	6	53 955	323 730
	1	48 921	48 921
	1	48 444	48 444
	102	47 439	4 838 778
	3	46 768	140 304
	1	46 062	46 062
	34	45 914	1 561 076
	1	45 798	45 798
	1	45 709	45 709
	1	45 179	45 179
	3	44 121	132 363
	80	41 466	3 317 280
	2	41 297	82 594
	1	40 238	40 238
	12	40 183	482 196
	40	36 408	1 456 320
	3	36 109	108 327
	1	35 914	35 914
	1	35 720	35 720
	3	35 429	106 287
	6	35 265	211 590
	1	35 235	35 235
	1	34 749	34 749
	1	34 458	34 458
	1	33 488	33 488
	2	33 390	66 780
	3	32 808	98 424
	1	32 614	32 614
	40	27 526	1 101 040
	6	26 839	161 034

Dokumentet er elektronisk signert

Lån Husbanken 13565341-20	6	13 200	79 200
	1	11 968	11 968
	1	11 851	11 851
	102	11 606	1 183 812
	3	11 441	34 323
	1	11 269	11 269
	34	11 233	381 922
	1	11 204	11 204
	1	11 182	11 182
	1	11 053	11 053
	3	10 794	32 382
	80	10 144	811 520
	2	10 103	20 206
	1	9 844	9 844
	12	9 830	117 960
	40	8 907	356 280
	3	8 834	26 502
	1	8 786	8 786
	1	8 739	8 739
	3	8 667	26 001
	6	8 627	51 762
	1	8 620	8 620
	1	8 501	8 501
	1	8 430	8 430
	1	8 193	8 193
	2	8 169	16 338
	3	8 026	24 078
	1	7 979	7 979
	40	6 734	269 360
	6	6 566	39 396

Dokumentet er elektronisk signert

Lån Husbanken 13565615-10	6	171 531	1 029 186
	1	155 525	155 525
	1	154 010	154 010
	102	150 815	15 383 130
	3	148 681	446 043
	1	146 438	146 438
	34	145 967	4 962 878
	1	145 597	145 597
	1	145 314	145 314
	1	143 631	143 631
	3	140 267	420 801
	80	131 827	10 546 160
	2	131 288	262 576
	1	127 922	127 922
	1	127 747	127 747
	11	127 746	1 405 206
	40	115 748	4 629 920
	3	114 795	344 385
	1	114 175	114 175
	1	113 559	113 559
	3	112 633	337 899
	6	112 111	672 666
	1	112 017	112 017
	1	110 472	110 472
	1	109 546	109 546
	1	106 462	106 462
	2	106 152	212 304
	3	104 301	312 903
	1	103 685	103 685
	40	87 508	3 500 320
	6	85 326	511 956

Dokumentet er elektronisk signert

Lån Husbanken 13565341-10	6	199 092	1 194 552
	1	180 515	180 515
	1	178 756	178 756
	102	175 048	17 854 896
	3	172 571	517 713
	1	169 968	169 968
	34	169 421	5 760 314
	1	168 991	168 991
	1	168 663	168 663
	1	166 709	166 709
	3	162 805	488 415
	80	153 009	12 240 720
	2	152 384	304 768
	1	148 476	148 476
	12	148 273	1 779 276
	40	134 346	5 373 840
	3	133 240	399 720
	1	132 521	132 521
	1	131 806	131 806
	3	130 731	392 193
	6	130 125	780 750
	1	130 016	130 016
	1	128 222	128 222
	1	127 148	127 148
	1	123 568	123 568
	2	123 209	246 418
	3	121 060	363 180
	1	120 345	120 345
	40	101 568	4 062 720
	6	99 036	594 216

Dokumentet er elektronisk signert

Lån Husbanken 13565340-30	6	75 832	454 992
	1	68 756	68 756
	1	68 086	68 086
	102	66 674	6 800 748
	3	65 730	197 190
	1	64 739	64 739
	34	64 530	2 194 020
	1	64 367	64 367
	1	64 242	64 242
	1	63 497	63 497
	3	62 011	186 033
	80	58 279	4 662 320
	2	58 041	116 082
	1	56 553	56 553
	12	56 475	677 700
	40	51 171	2 046 840
	3	50 749	152 247
	1	50 476	50 476
	1	50 203	50 203
	3	49 794	149 382
	6	49 563	297 378
	1	49 521	49 521
	1	48 838	48 838
	1	48 429	48 429
	1	47 066	47 066
	2	46 929	93 858
	3	46 110	138 330
	1	45 838	45 838
	40	38 686	1 547 440
	6	37 722	226 332

Dokumentet er elektronisk signert

Lån Husbanken 13565616-10	6	75 770	454 620
	1	68 700	68 700
	1	68 031	68 031
	102	66 620	6 795 240
	3	65 677	197 031
	1	64 686	64 686
	34	64 478	2 192 252
	1	64 315	64 315
	1	64 190	64 190
	1	63 446	63 446
	3	61 960	185 880
	80	58 232	4 658 560
	2	57 994	115 988
	1	56 507	56 507
	12	56 430	677 160
	40	51 129	2 045 160
	3	50 708	152 124
	1	50 435	50 435
	1	50 163	50 163
	3	49 754	149 262
	6	49 523	297 138
	1	49 481	49 481
	1	48 799	48 799
	1	48 390	48 390
	1	47 028	47 028
	2	46 891	93 782
	3	46 073	138 219
	1	45 801	45 801
	40	38 655	1 546 200
	6	37 691	226 146

Dokumentet er elektronisk signert

Lån Husbanken 13565615-20	6	27 351	164 106
	1	24 799	24 799
	1	24 557	24 557
	102	24 048	2 452 896
	3	23 708	71 124
	1	23 350	23 350
	34	23 275	791 350
	1	23 216	23 216
	1	23 171	23 171
	1	22 902	22 902
	3	22 366	67 098
	80	21 020	1 681 600
	2	20 934	41 868
	1	20 397	20 397
	12	20 369	244 428
	40	18 456	738 240
	3	18 304	54 912
	1	18 206	18 206
	1	18 107	18 107
	3	17 960	53 880
	6	17 876	107 256
	1	17 861	17 861
	1	17 615	17 615
	1	17 467	17 467
	1	16 976	16 976
	2	16 926	33 852
	3	16 631	49 893
	1	16 533	16 533
	40	13 953	558 120
	6	13 605	81 630

Dokumentet er elektronisk signert

Lån Husbanken 13565615 40	6	17 870	107 220
	1	16 202	16 202
	1	16 044	16 044
	54	15 712	848 448
	48	15 711	754 128
	3	15 489	46 467
	1	15 256	15 256
	34	15 206	517 004
	1	15 168	15 168
	1	15 138	15 138
	1	14 963	14 963
	3	14 613	43 839
	80	13 733	1 098 640
	2	13 677	27 354
	1	13 327	13 327
	12	13 308	159 696
	40	12 058	482 320
	3	11 959	35 877
	1	11 894	11 894
	1	11 830	11 830
	3	11 734	35 202
	6	11 679	70 074
	1	11 670	11 670
	1	11 509	11 509
	1	11 412	11 412
	1	11 091	11 091
	2	11 059	22 118
	3	10 866	32 598
	1	10 802	10 802
	40	9 116	364 640
	6	8 889	53 334

Dokumentet er elektronisk signert

Lån Husbanken 13565616-30	6	202 710	1 216 260
	1	183 795	183 795
	1	182 005	182 005
	102	178 229	18 179 358
	3	175 707	527 121
	1	173 057	173 057
	34	172 500	5 865 000
	1	172 062	172 062
	1	171 728	171 728
	1	169 739	169 739
	3	165 764	497 292
	80	155 789	12 463 120
	2	155 153	310 306
	1	151 174	151 174
	12	150 967	1 811 604
	40	136 787	5 471 480
	3	135 661	406 983
	1	134 929	134 929
	1	134 201	134 201
	3	133 107	399 321
	6	132 490	794 940
	1	132 379	132 379
	1	130 553	130 553
	1	129 458	129 458
	1	125 814	125 814
	2	125 448	250 896
	3	123 260	369 780
	1	122 531	122 531
	40	103 414	4 136 560
	6	100 836	605 016

Dokumentet er elektronisk signert

Lån Husbanken 13565616-40	6	16 878	101 268
	1	15 303	15 303
	1	15 154	15 154
	102	14 840	1 513 680
	3	14 630	43 890
	1	14 409	14 409
	34	14 363	488 342
	1	14 326	14 326
	1	14 299	14 299
	1	14 133	14 133
	3	13 802	41 406
	80	12 971	1 037 680
	2	12 918	25 836
	1	12 587	12 587
	12	12 570	150 840
	40	11 389	455 560
	3	11 296	33 888
	1	11 235	11 235
	1	11 174	11 174
	3	11 083	33 249
	6	11 031	66 186
	1	11 022	11 022
	1	10 870	10 870
	1	10 779	10 779
	1	10 476	10 476
	2	10 445	20 890
	3	10 263	30 789
	1	10 202	10 202
	40	8 611	344 440
	6	8 396	50 376

Dokumentet er elektronisk signert

Lån Husbanken 13565340-20	6	25 508	153 048
	1	23 128	23 128
	1	22 903	22 903
	102	22 427	2 287 554
	3	22 110	66 330
	1	21 777	21 777
	34	21 707	738 038
	1	21 651	21 651
	1	21 609	21 609
	1	21 359	21 359
	3	20 859	62 577
	80	19 604	1 568 320
	2	19 524	39 048
	1	19 023	19 023
	12	18 997	227 964
	40	17 213	688 520
	3	17 071	51 213
	1	16 979	16 979
	1	16 887	16 887
	3	16 750	50 250
	6	16 672	100 032
	1	16 658	16 658
	1	16 428	16 428
	1	16 290	16 290
	1	15 832	15 832
	2	15 786	31 572
	3	15 510	46 530
	1	15 419	15 419
	40	13 013	520 520
	6	12 689	76 134

Dokumentet er elektronisk signert

Lån Husbanken 13565340-40	6	15 163	90 978
	1	13 748	13 748
	1	13 614	13 614
	102	13 331	1 359 762
	3	13 143	39 429
	1	12 945	12 945
	34	12 903	438 702
	1	12 870	12 870
	1	12 845	12 845
	1	12 696	12 696
	3	12 399	37 197
	80	11 653	932 240
	2	11 605	23 210
	1	11 308	11 308
	12	11 292	135 504
	40	10 232	409 280
	3	10 147	30 441
	1	10 093	10 093
	1	10 038	10 038
	3	9 956	29 868
	6	9 910	59 460
	1	9 902	9 902
	1	9 765	9 765
	1	9 683	9 683
	1	9 411	9 411
	2	9 383	18 766
	3	9 220	27 660
	1	9 165	9 165
	40	7 735	309 400
	6	7 542	45 252

Dokumentet er elektronisk signert

Lån Husbanken 13565616-20	6	18 132	108 792
	1	16 440	16 440
	1	16 280	16 280
	102	15 942	1 626 084
	3	15 717	47 151
	1	15 480	15 480
	34	15 430	524 620
	1	15 391	15 391
	1	15 361	15 361
	1	15 183	15 183
	3	14 827	44 481
	80	13 935	1 114 800
	2	13 878	27 756
	1	13 522	13 522
	12	13 504	162 048
	40	12 235	489 400
	3	12 135	36 405
	1	12 069	12 069
	1	12 004	12 004
	3	11 906	35 718
	6	11 851	71 106
	1	11 841	11 841
	1	11 678	11 678
	1	11 580	11 580
	1	11 254	11 254
	2	11 221	22 442
	3	11 025	33 075
	1	10 960	10 960
	40	9 250	370 000
	6	9 020	54 120

Dokumentet er elektronisk signert

Lån Husbanken 13565341-30	6	73 512	441 072
	1	66 652	66 652
	1	66 003	66 003
	102	64 634	6 592 668
	3	63 719	191 157
	1	62 758	62 758
	34	62 556	2 126 904
	1	62 398	62 398
	1	62 276	62 276
	1	61 555	61 555
	3	60 113	180 339
	80	56 496	4 519 680
	2	56 265	112 530
	1	54 823	54 823
	12	54 748	656 976
	40	49 605	1 984 200
	3	49 197	147 591
	1	48 931	48 931
	1	48 667	48 667
	3	48 271	144 813
	6	48 047	288 282
	1	48 007	48 007
	1	47 344	47 344
	1	46 947	46 947
	1	45 626	45 626
	2	45 493	90 986
	3	44 700	134 100
	1	44 435	44 435
	40	37 503	1 500 120
	6	36 568	219 408

Dokumentet er elektronisk signert

Lån Husbanken 13565340-10	6	97 626	585 756
	1	88 517	88 517
	1	87 655	87 655
	102	85 836	8 755 272
	3	84 621	253 863
	1	83 345	83 345
	34	83 077	2 824 618
	1	82 866	82 866
	1	82 705	82 705
	1	81 747	81 747
	3	79 833	239 499
	80	75 029	6 002 320
	2	74 722	149 444
	1	72 806	72 806
	12	72 707	872 484
	40	65 877	2 635 080
	3	65 335	196 005
	1	64 983	64 983
	1	64 632	64 632
	3	64 105	192 315
	6	63 808	382 848
	1	63 754	63 754
	1	62 875	62 875
	1	62 348	62 348
	1	60 593	60 593
	2	60 416	120 832
	3	59 363	178 089
	1	59 012	59 012
	40	49 805	1 992 200
	6	48 563	291 378

Dokumentet er elektronisk signert

Lån Husbanken 13565615-30	6	97 623	585 738
	1	88 514	88 514
	1	87 652	87 652
	102	85 833	8 754 966
	3	84 618	253 854
	1	83 342	83 342
	34	83 074	2 824 516
	1	82 863	82 863
	1	82 702	82 702
	1	81 744	81 744
	3	79 830	239 490
	80	75 026	6 002 080
	2	74 720	149 440
	1	72 804	72 804
	12	72 704	872 448
	40	65 875	2 635 000
	3	65 333	195 999
	1	64 980	64 980
	1	64 630	64 630
	3	64 103	192 309
	6	63 806	382 836
	1	63 752	63 752
	1	62 873	62 873
	1	62 346	62 346
	1	60 591	60 591
	2	60 414	120 828
	3	59 360	178 080
	1	59 010	59 010
	40	49 803	1 992 120
	6	48 561	291 366

Dokumentet er elektronisk signert

Lån Husbanken 13565341-40	6	17 592	105 552
	1	15 950	15 950
	1	15 795	15 795
	102	15 467	1 577 634
	3	15 248	45 744
	1	15 018	15 018
	34	14 970	508 980
	1	14 932	14 932
	1	14 903	14 903
	1	14 730	14 730
	3	14 385	43 155
	80	13 520	1 081 600
	2	13 465	26 930
	1	13 119	13 119
	12	13 101	157 212
	40	11 871	474 840
	3	11 773	35 319
	1	11 709	11 709
	1	11 646	11 646
	3	11 551	34 653
	6	11 498	68 988
	1	11 488	11 488
	1	11 330	11 330
	1	11 235	11 235
	1	10 918	10 918
	2	10 887	21 774
	3	10 697	32 091
	1	10 634	10 634
	40	8 975	359 000
	6	8 751	52 506

Note 16 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**8 058 623**	**12 839 350**
Periodens resultat	7 131 557	4 500 351
Årets avskrivninger	148 693	231 855
Årets investeringer	-124 875	-146 150
Avdrag lån	-12 349 627	-9 366 783
Endring i disponible midler	**-5 194 252**	**-4 780 727**
Disponible midler 31.12.	**2 864 371**	**8 058 623**

Dokumentet er elektronisk signert

718 - Årsregnsk...

Name	Date	Name	Date
Hansen, Julie Lange	**2026-04-30**	**Hauge, Frode**	**2026-04-30**

Identification

Hansen, Julie Lange

Identification

Hauge, Frode

Name	Date	Name	Date
Lægreid, Tatiana	**2026-05-01**	**Oppedal, Tobias Holsen**	**2026-04-30**

Identification

Lægreid, Tatiana

Identification

Oppedal, Tobias Holsen

Name	Date
Molnes, Thomas Bergseth	**2026-04-30**

Identification

Molnes, Thomas Bergseth

Signicat

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 2025, 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Penneo Dokumentnøkkel: M8D48-IDYIW-34ZY0-LYWCW-LW8Z3-STA3Q

© 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 Arendal Bergen Drammen Hamar Molde Stavanger Trondheim Tynset

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 rettvisende 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

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: M8D48-IDYIW-34ZY0-LYWCW-LW8Z3-STA3Q

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."

Velaug Annette Erdal
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2568420
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-05-13 07:48:31 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: M8D48-IDYIW-34ZY0-LYWCW-LW8Z3-STA3Q

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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.

4. Godtgjørelse/honorar til styret og valgkomite

Styret viser til burettslagslova § 8-4 som sier at godtgjørelse til styret fastsettes av generalforsamlingen.

Styrehonoraret ble sist justert i 2022, og har siden stått uendret på 580 000 kroner. I samme periode har styret hatt et stabilt høyt aktivitetsnivå. Styret vil særlig peke på utfordringer knyttet til rekruttering til styreverv. Dette er en problemstilling som har utviklet seg over tid. I 2023 var det noe tilfang av kandidater til styret. I 2024 var det kun én ny kandidat, og ingen kandidater til varaverv. I både 2025 og 2026 har det ikke meldt seg nye kandidater til styret.

Som følge av dette har borettslaget i flere år vært avhengig av at sittende styremedlemmer fortsetter i sine verv for å sikre drift.

Styret vurderer dette som en reell risiko for borettslaget. Dersom utviklingen fortsetter, kan alternativet bli at borettslaget må benytte eksterne styremedlemmer eller profesjonelle forvaltningsløsninger. Slike ordninger innebærer normalt betydelig høyere kostnader enn dagens nivå, samtidig som man mister lokal forankring og kontinuitet i styrearbeidet. Styret legger til grunn at honoraret må ligge på et nivå som gjør det mulig å rekruttere og beholde kompetente personer til styrearbeid i et borettslag av denne størrelsen og kompleksiteten.

Videre viser styret til den generelle kostnadsutviklingen siden forrige justering i 2022. Justeringen av honoraret er basert på utviklingen i konsumprisindeksen i perioden, og innebærer i hovedsak en tilpasning til denne utviklingen. Justeringen innebærer dermed ikke en reell økning i honoraret, men en videreføring av nivået over tid.

På denne bakgrunn foreslår styret å justere det ordinære styrehonoraret. Merk at denne summen også inkluderer honorarer for vara, oppgangsansvarlig og valgkomite også.

Styret foreslår å øke det ordinære styrehonoraret fra 580 000 kroner til 670 000 kroner. Økningen tilsvarer ca. 20 kroner per måned per andel.

Det foreslås ikke ekstraordinær honorarpott for 2026.

Dersom forslaget ikke vedtas, foreslår styret at honoraret videreføres på dagens nivå.

Forslag til vedtak – honorar til valgkomiteen

Generalforsamlingen vedtar å justere honoraret til medlemmer av valgkomiteen fra kr 3 000 til kr 3 500 per medlem per år, gjeldende fra inneværende valgperiode. Økningen er en justering for å anerkjenne arbeidet og ansvaret som følger vervet.

Valg 2026 Solheimslien Borettslag

Valgkomiteens innstilling

Styreleder: Thomas Molnes (stiller til gjenvalg)
Styremedlem: Tatiana Lægreid (stiller til gjenvalg)
Styremedlem: Tobias Oppedal (stiller til gjenvalg)

Varamedlem: Roseane dos Reis (Ny)
Varamedlem: Kornelius Giske Lislegaard (Ny)

Valgkomitemedlem: Frode Røberg (stiller til gjenvalg)
Valgkomitemedlem: Ingen
Valgkomitemedlem: Ingen

Presentasjon av kandidater

Thomas Molnes (stiller til gjenvalg)

Jeg ønsker å stille til gjenvalg som styreleder i Solheimslien. Etter fire år i rollen som styreleder, og i tillegg to år som vara, har jeg fått god innsikt i borettslagets drift og et sterkt engasjement for å videreutvikle Solheimslien som et trygt og trivelig sted å bo.

I perioden jeg har vært styreleder har jeg hatt et nært samarbeid med styret og forretningsfører for å håndtere løpende drift, løse utfordringer på en god måte og sikre fremdrift i saker som berører beboerne. Erfaringen har gitt meg et helhetlig perspektiv på økonomi og budsjettarbeid, vedlikehold og planlegging, samt tydelig og god kommunikasjon med beboere.

Nå står borettslaget foran et større rørrehabiliteringsprosjekt til sommeren. Dette blir en viktig og krevende periode, både praktisk og økonomisk, og det vil stille høye krav til struktur, fremdrift, kvalitetssikring og god informasjon underveis. Med bakgrunn i erfaringen jeg har opparbeidet meg i styrearbeidet, ønsker jeg å bidra til at prosjektet gjennomføres på en trygg og forutsigbar måte for alle beboere.

Jeg trives med ansvaret, og jeg legger vekt på ryddige prosesser, gode beslutningsgrunnlag og et godt samarbeid i styret. Dersom jeg får fornyet tillit, ønsker jeg å bidra til kontinuitet i styrearbeidet og samtidig jobbe videre med god langsiktig planlegging og forutsigbarhet for beboerne.

Tobias Oppedal (stiller til gjenvalg)

Jeg stiller med dette til gjenvalg som styremedlem i Solheimslien borettslag. Min nåværende periode går ut, og jeg ønsker å fortsette arbeidet i styret.

I inneværende periode har jeg hatt ansvar for HMS og garasjene i borettslaget, oppgaver jeg også gjerne vil videreføre.

Jeg har også deltatt aktivt i styrets behandling av ulike saker, prosjekter og problemstillinger som har vært viktige for borettslaget. Gjennom dette arbeidet de siste 2 årene har jeg fått god innsikt i drift og forvaltning, og jeg ønsker å bruke denne erfaringen videre til det beste for fellesskapet.

For meg er det viktig med et godt samarbeid i styret, preget av åpen dialog og med et felles mål om å ivareta beboernes interesser. Jeg opplever at styret fungerer godt som team, og ønsker å bidra videre i dette samarbeidet.

Jeg håper på fornyet tillit til å fortsette som styremedlem, og til å bidra til et trygt, velfungerende og trivelig bomiljø i Solheimslien borettslag.

Frode Røberg (stiller til gjenvalg)

Ikke mottatt presentasjon

Tatiana Lægreid (stiller til gjenvalg)

Jeg har vært i styret i Solheimslien Borettslag i 4 år, dvs i to perioder. Jeg har teknisk bakgrunn (maskiningeniør og fagskoleingeniør anlegg), pluss utdanning i grøntanleggsforvaltning og pedagogikk. Min faste stilling er prosjektstøtte i Statens vegvesen, avdeling for drift og vedlikehold.

Mine oppgaver i styret er behandling av innkomne fakturaer og oppfølging av saker som gjelder uteområde. Det er flere oppgaver som blir utført i samarbeid med andre styremedlemmer og driftsavdelingen.

Roseane dos Reis (Ny)

Jeg heter Roseane dos Reis og flyttet til Solheimslien 16 i desember 2025. Jeg mottok e-post om at dere søker kandidater til styret i borettslaget. Etter å ha lest informasjonen, synes jeg dette virker både interessant og meningsfullt. Det hadde vært en fin måte å bli bedre kjent med naboene på og samtidig bidra til et godt og inkluderende bomiljø.

Til daglig er jeg regionsleder i Sykehusklovnene og arbeider også som sykehusklovn. Jeg sitter som varamedlem i styret i Norsk Skuespillerforbund og har tidligere hatt styreverv ved Fana folkehøgskole. Opprinnelig er jeg fra Brasil, men har bodd i Norge siden 2005. Jeg har en mastergrad i dramapedagogikk og anvendt teater. Jeg er også mamma til to barn – og har en hund.

Kornelius Giske Lislegaard (Ny)

Mitt navn er Kornelius Giske Lislegaard og flyttet nylig in i borettslaget. Jeg er en økonomistudent på UIB og jobber deltid på Bunnpris ved siden av. Der er jeg blant annet helgeansvarlig og har ansvaret for innkjøp av alkohol. På fritiden liker jeg å trene og drikke kaffe. Som økonomistudent syns jeg økonomi er veldig spennende og ser på dette som en god mulighet for å lære. Jeg har vært tidligere butikksjef i Ålesund og har derfor egenskaper innenfor ledelse og struktur. Jeg er en engasjert og samarbeidsvillig 20-åring som gjerne vil bidra til borettslagets beste:)

Sak 7 Forslag om anskaffelse av større (industrielle) vaskemaskiner i borettslagets vaskerier

Forslagsstiller: Andelseier Saroj Rajthala

Saksbeskrivelse:

Det er fremmet forslag om å etablere større vaskemaskiner i borettslagets vaskerier, for å muliggjøre vask av større tekstiler som dyner, tepper og lignende.

Styrets innstilling:

Styret har vurdert forslaget og mener at anskaffelse og installasjon av industrielle vaskemaskiner vil innebære betydelige kostnader for borettslaget. Med flere vaskerier vil totalinvesteringen bli svært høy. Estimert kostnad for én maskin per blokk vil kunne utgjøre rundt 1 million kroner totalt. I tillegg vil tiltaket medføre økte løpende utgifter til vedlikehold og reparasjoner. Erfaringene i dag viser at vaskeriene allerede krever jevnlig oppfølging og medfører kostnader.

Styret vurderer videre at behovet for vask av større tekstiler er begrenset og ikke noe som benyttes hyppig av flertallet av beboerne. Dette gjør det vanskelig å forsvare en såpass stor investering som et fellesgode.

Det er også en risiko for økt slitasje og feilbruk. Store maskiner brukt til tunge tekstiler vil være mer utsatt for feilbruk, noe som kan føre til hyppigere reparasjoner og ytterligere kostnader.

I tillegg har borettslaget et eksisterende låssystem som gjør det lite praktisk å etablere en slik løsning i kun ett eller noen få vaskerier, da ikke alle beboere vil ha lik tilgang.

Samlet sett mener styret at ulempene og kostnadene ved tiltaket er større enn nytten for borettslaget som helhet. Styret viser også til at det finnes tilgjengelige, profesjonelle tilbud for vask av større tekstiler i Bergensområdet

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

SOLHEIMSLIEN BORETTSLAG.

Sted: BERGEN

Dato: 28.05.2026

Møtet ble åpnet av: KATRINE SANNVIK

Til stede fra styret: THOMAS MOLVES
FRODE HAUGE
TATIANA LÆGREID
JULIE HANSEN
TOBIAS OPPEDAL

Til stede fra BOB: KATRINE SANNVIK

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: GODKJENT

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 16

+ Antall fullmakter: 2

= Antall stemmeberettigede: 18

c) Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder: KATRINE SANDVIK

Vedtak: GODKJENT

d) Valg av referent/protokollfører

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

Forslag til referent: TOBIAS OPPEDAL

Vedtak: GODKJENT

e) Valg av protokollunderskriver(e)

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

Forslag til protokollunderskriver: FRODE RØBERG OG ROSEANE DOS REIS

Vedtak: GODKJENT

f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps: IKKE NØDVENDIG

Vedtak: IKKE NØDVENDIG

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: GODKJENT

5. ~~6.~~ **Valg av styre**

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

Forslag til kandidater:

THOMAS MOLNES ER VALGT TIL STYRELEDER

TATIANA LÆGREID ER VALGT TIL STYREMEDLEM

TOBIAS ØDEGAL ER VALGT TIL STYREMEDLEM

VARA:

ROSEANE DOS REIS ER VALGT TIL VARA

KORNELIUS GISKE LISLEGAARD ER VALGT TIL VARA

VALGKOMITEE:

- VEGARD MELING ER VALGT SOM MEDLEM AV VALGKOMITEE
- RIKKE MARIE KVALVIK ER VALGT SOM MEDLEM AV VALGKOMITEE
- FRODE HAUGEN FORTSETTER I VALGKOMITEE.

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
STYRELEDER	THOMAS MOLNES	2026 - 2028
NESTLEDER	FRODE HAUGE	2025 - 2027
STYREMEDLEM	JULIE HANSEN	2025 - 2027
STYREMEDLEM	TATIANA LÆGREID	2026 - 2028
STYREMEDLEM	TOBIAS ØDEGAL	2026 - 2028
VARA	ROSEANE DOS REIS	2026 - 2027
VARA	KORNELIUS GISKE LISLEGAARD	2026 - 2027

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 20 25. ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: TAS TIL ETTERETNING / GODKJENT

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2025...

Vedtak: GODKJENT

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

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

Forslag: Kr 670 000,- NOK

Vedtak: Kr 670 000,- NOK

5. Vederlag til styremedlemmer spesielt

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

Forslag:

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

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

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

Vedtak: _____

Underskrifter:

Møteleder

K. Sondrioek

Referent

Tobias Holgen Oppedal

Protokollunderskriver

Protokollunderskriver

6. ~~7~~. **Andre saker**

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

* SAK 6: FORSLAG OM ANSKAFFELSE AV STØRRE (INDUSTRIELLE) VASKEMASKINER I BORETTSLAGETS VASKERIER.

VEDTAK: IKKE GODKJENT

* HONORAR TIL VALGKOMITEE:

VEDTAK: 3500,- NOK PER MEDLEM PER ÅR

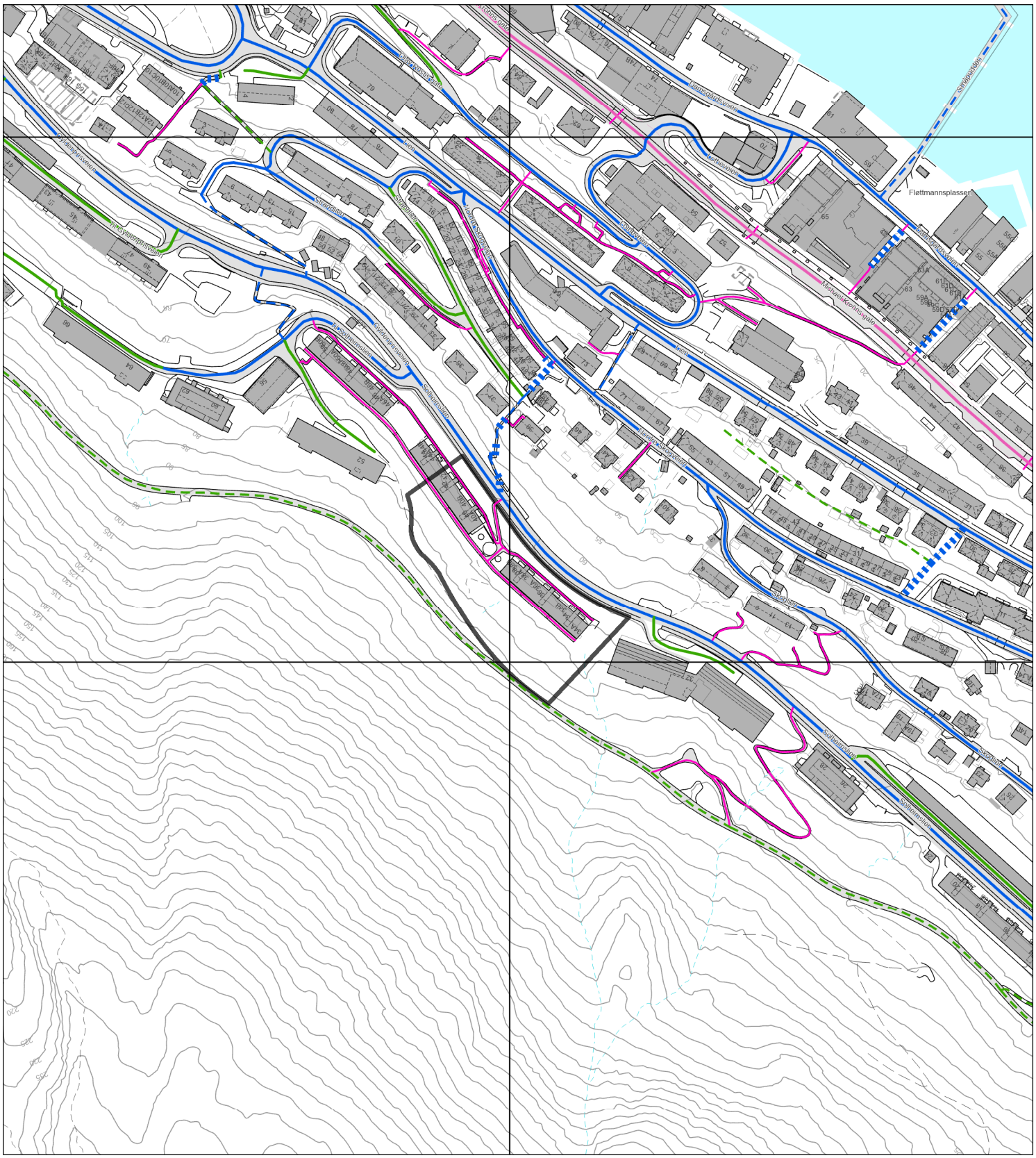
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 28.01.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/765/0/0
Adresse: Solheimslien 36, 5056 BERGEN

N


Fløttmannsplassen
Michael Krohns gate
Strømgaten
Nygårdsgaten
Nygårdsbroen
Nygårdsparken
Nygårdshøyden
Nygårdsallmenningen
Sydneshaugen
Sydneshaugen
Sydneshaug

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 158/760/0/0
Utlistet 29. mai 2026

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260741050	Grunneiendom	0	Ja	8 806,5 m²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10980100	30	ÅRSTAD. LØVSTAKKENS NORDSKRÅNING, ENDRET REGULERINGSPLAN	3 - Endelig vedtatt arealplan	09.05.1963		92,3 %
17120000	30	ÅRSTAD/FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. GNR 16 MFL., TURVEI RIPLEGÅRDEN - LANGEGÅRDEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.11.2007	200212517	7,5 %
4400000	30	ÅRSTAD. REGULERINGSPLAN FOR SOLHEIMSLIEN 30 - 32X	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.09.1977		< 0,1 % (664,3 m²)
61450000	35	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 758, SOLHEIMSLIEN BARNEHAGE	3 - Endelig vedtatt arealplan	26.03.2012	200814035	< 0,1 % (664,3 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
17120000	459 - Annet friområde	6,8 %
17120000	420 - Turvei	0,7 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
10190002	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 718, SKOGLIEN 15	199706302	08.10.1998

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y1	67,4 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	32,6 %

Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H530_3	Byfjellsgrense - vest	0,6 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	30,6 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
17330000	1 - Nåværende	210 - LNF-område	65,0 %
17330000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	35,1 %

Retningslinjeområder i kommunedelplan

PlanID	Retningslinjetype	Dekningsgrad
17330000	112 - LNF-omr. hvor friluftsliv er dominerende	65,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
120000	30	ÅRSTAD. VESTRE ÅRSTAD OG UREN - KRONVIKEN - SOLHEIMSVIKEN (tidligere B12)	4	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
130000	30	ÅRSTAD. LØVSTAKKENS NORDSKRÅNING, MELLOM BLEKENBERG OG GYLDENPRIS	4	-
10880000	30	ÅRSTAD. UTVIDELSE FIRDAGATEN - LØVSTAKKVEIEN	4	-
10020000	30	ÅRSTAD. BLEKENBERG GYLDENPRIS, BEPLANTET AREAL MELLOM	4	-
10190000	30	ÅRSTAD. NORDRE SKOGVEIEN 20 X	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
158/646	139218280-1	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	28.11.2025	202515749

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 29. mai 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/760
Dato: 29.05.2026 Adresse: Solheimslien 26

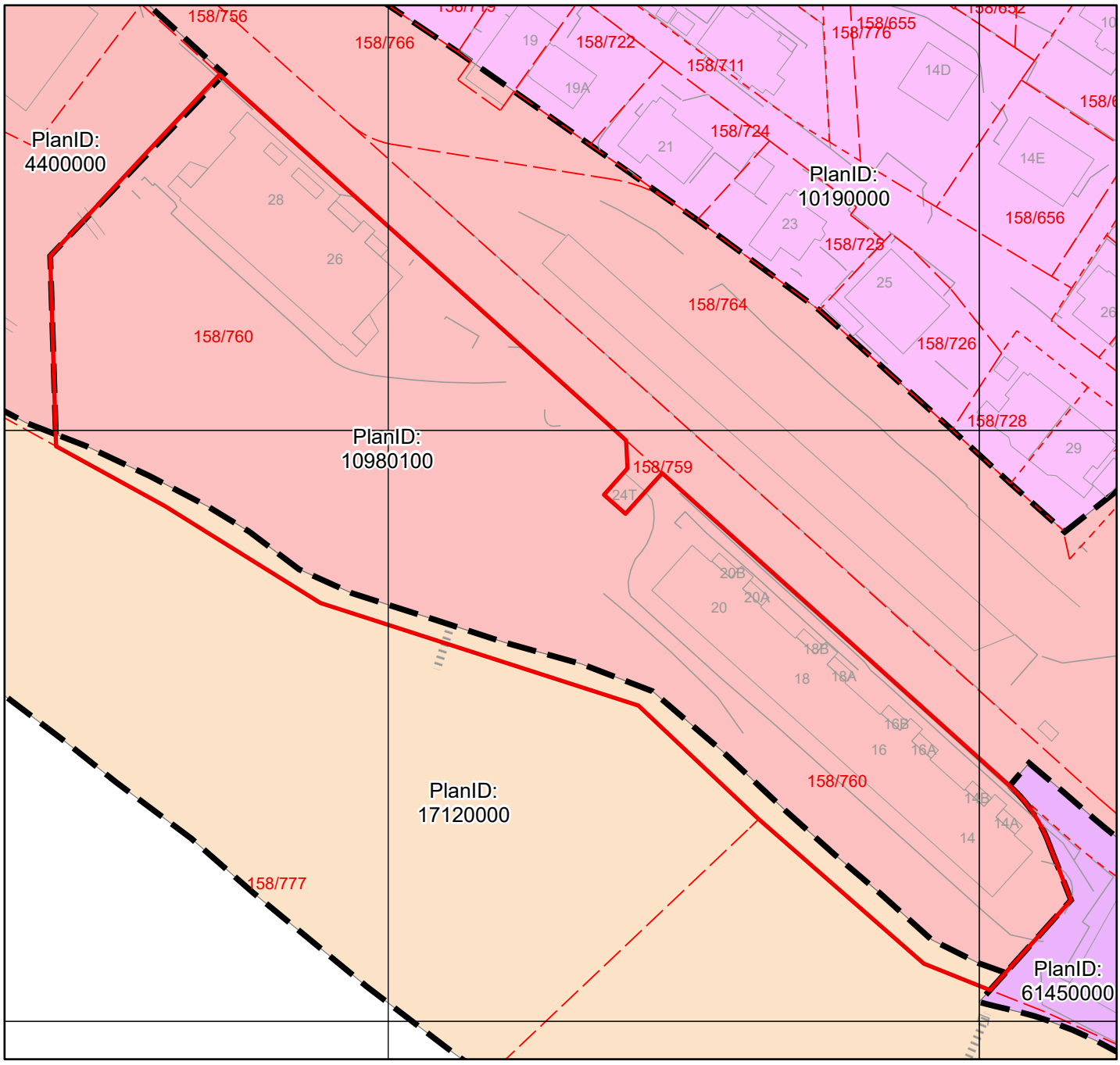
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 4400000, 61450000, 10980100, 17120000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Eiendomsflate



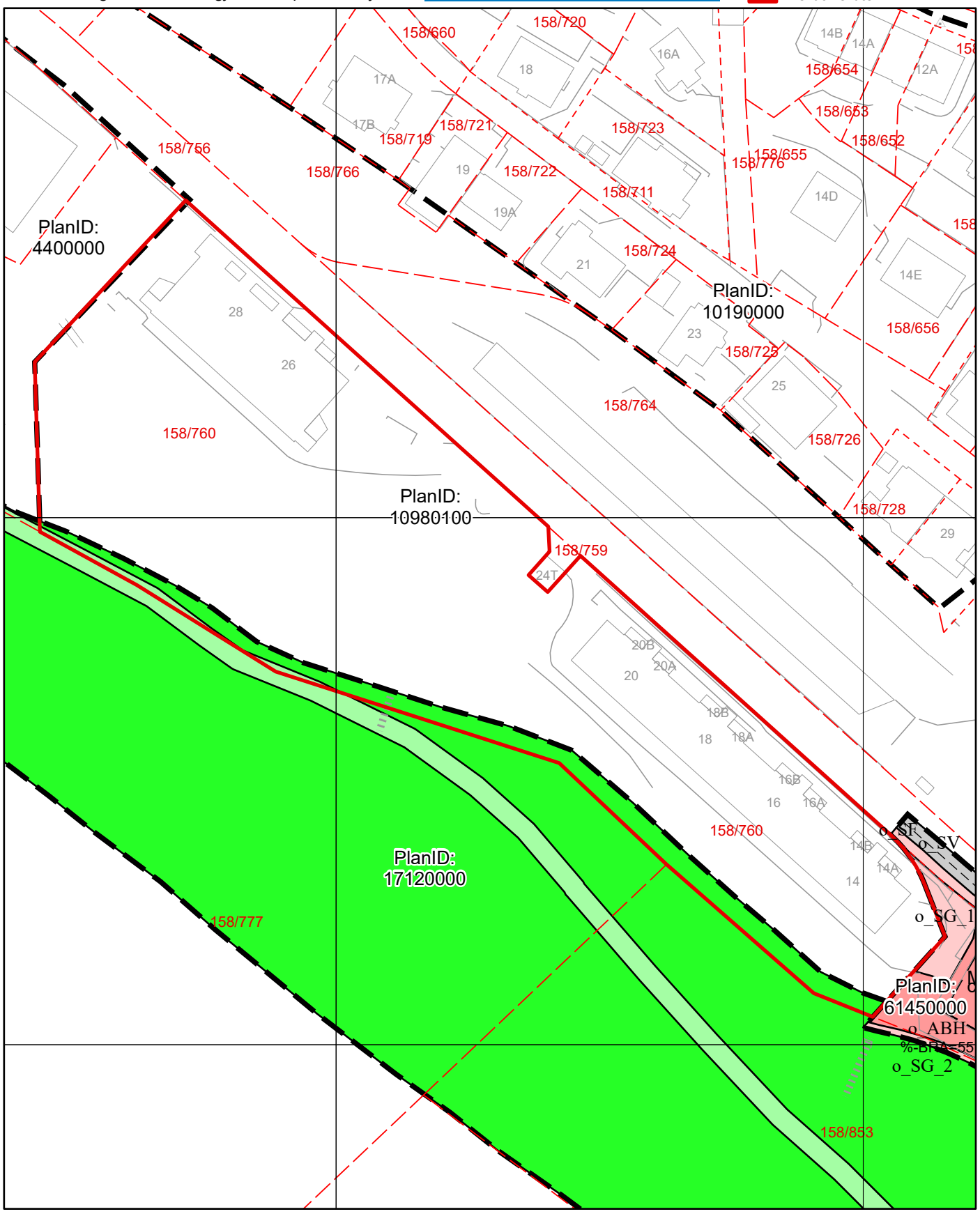
Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/760
Dato: 29.05.2026 Adresse: Solheimslien 26

PlanID(er): 4400000, 61450000, 10980100, 17120000

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



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1222 - Frisiktlinje

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Turveg

Annet friområde

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

1161 - Barnehage

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

2010 - Veg

2012 - Gate med fortau

2016 - Gangveg, -areal, gågate

Reguleringsplan på grunnen

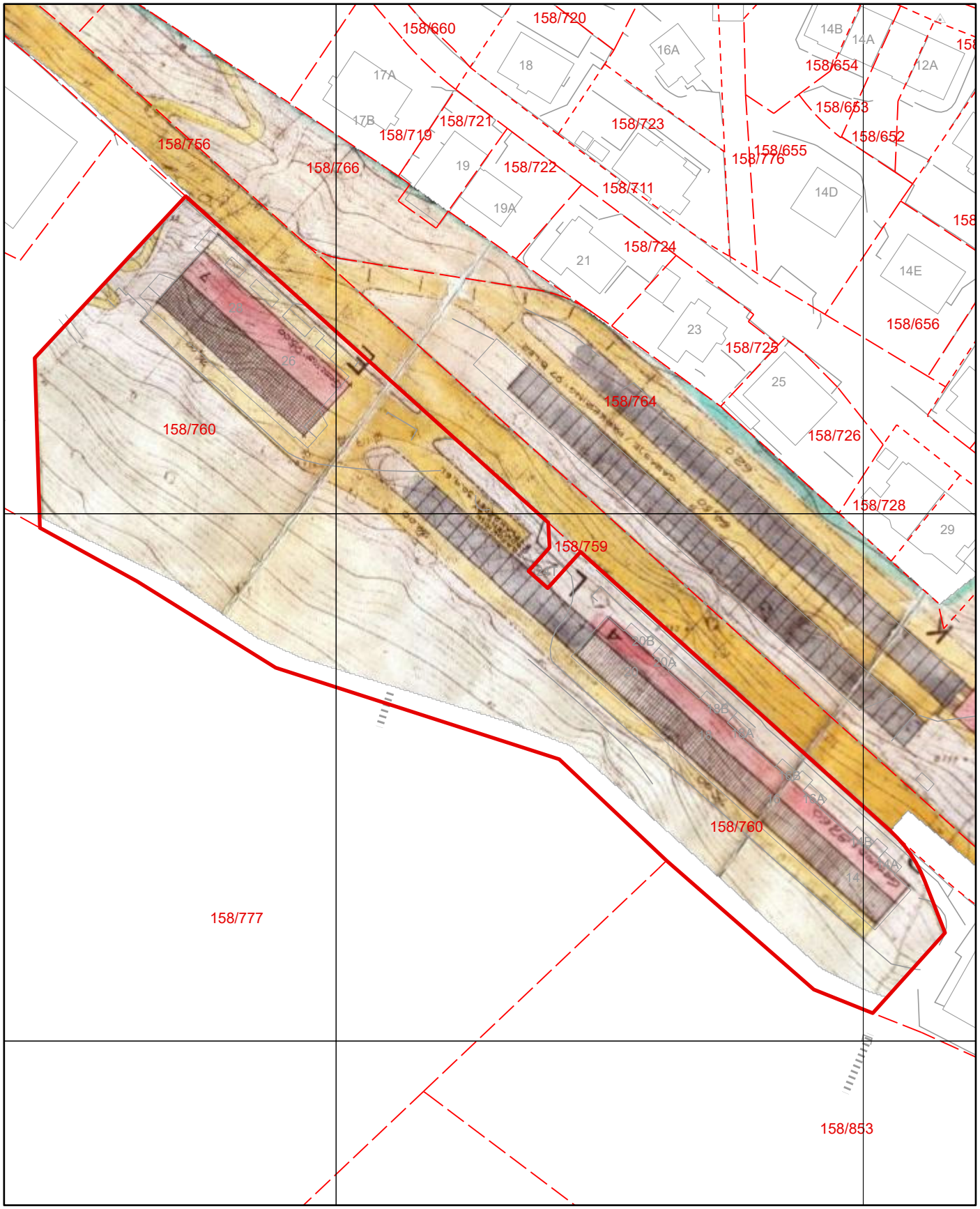
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/760
Dato: 29.05.2026 Adresse: Solheimslien 26

PlanID(er): 4400000, 61450000, 10980100, 17120000

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

Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

BYPLANSJEFEN, BERGEN
Jnr. 1675 - 494
62 62
20/9 1962
Bilag nr. 2/2

Fremlagt i byplanrådet
møte den 19/9-62

Fremlagt i byplanrådet
møte den 19/10. 62

Bilag C.

KOMM. DEPT. TLF.
04122 | 11. JULI 63
D.

LÖVSTAKKENS NORDSKRÅNING FRA BLEKENBERG TIL GYLDENPRIS

REGULERINGSPLAN MÅL: 1/500

X-22/99

Bergen 14. 3. 1962
Erik Dogger & Jörgen Djurhuus
mnal. arkitekter maa

rev. 7. 4. 62

REVIDERT 11. APRIL 1962
BYPLANSJEFEN I BERGEN
KORRIGERT I SAMSVAR MED
BYPLANRÅDETS VEDTAK AV 13. APRIL 1962.

REVIDERT 15.9.1962.
E. DOGGER



BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

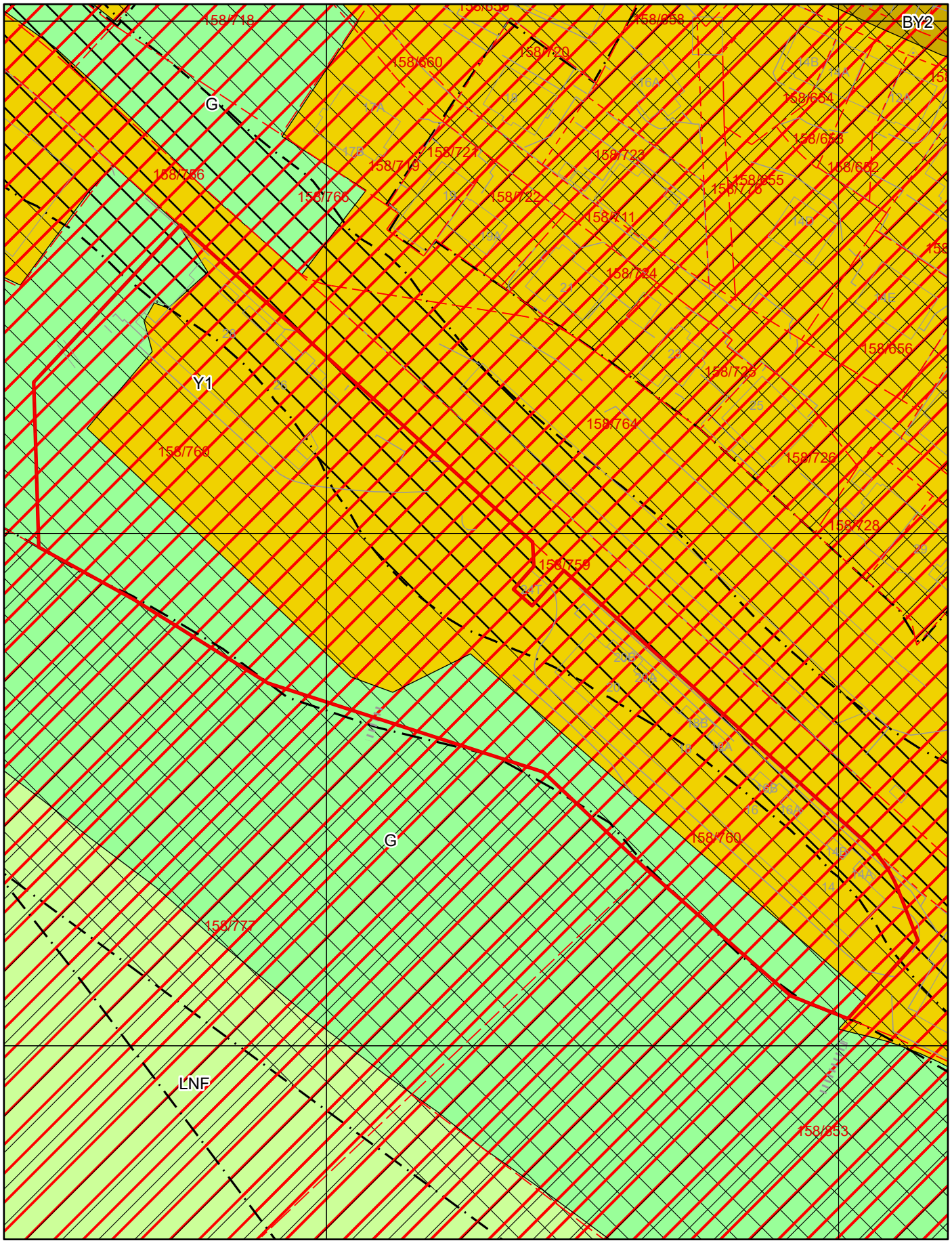
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 29.05.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 158/760
Adresse: Solheimslien 26

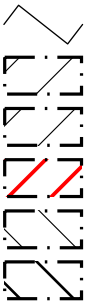
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn friluftsliv

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

LNF

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 29.05.2026

Arealplan-ID: 17330000
Gnr/Bnr/Fnr: 158/760
Adresse: Solheimslien 26

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Turveg, fremtidig


Turveg


Grense for retningslinjeområde


Arealformålgrense


LNF friluftsliv

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)


Offentlig bebyggelse (N)

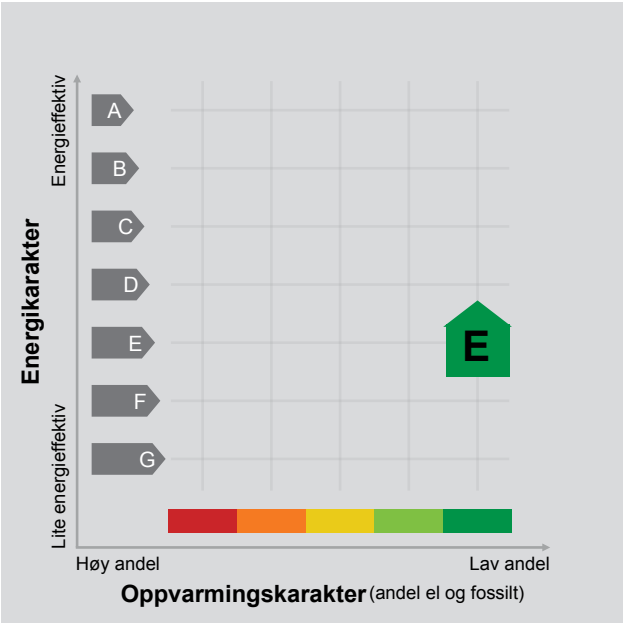

Friområde (N)

LNF-område (N)


Vegareal (N)

ENERGIATTEST

Adresse	Solheimslien 26
Postnummer	5056
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	158
Bruksnummer	760
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139219422
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-83470
Dato	22.02.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 2 466 kWh pr. år

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

2 466 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Spar strøm på kjøkkenet
- Tiltak utendørs
- Følg med på energibruken i boligen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1966
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	37
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 2: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 3: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers 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, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. 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:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker 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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen 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 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

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.