

Skoglien 33



Velkommen til

Skoglien 33



Salgsoppgaven produsert 25. mars 2025

Bergen Sentrum

Lekker studioleilighet med flott utsikt, innglasset altan og felles takterrasse. Sentrumsnært. Perfekt førstegangskjøp!

Prisantydning	1 850 000,-
Fellesgjeld	633 160,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	2 484 510,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 302,-
BRA-i	36 kvm
Totalt BRA	45 kvm
Etasje	8

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1966

Megler	Mads Wickmann
Telefon	993 19 551
E-post	mads.wickmann@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Skoglien 33 - En attraktiv studioleilighet beliggende i fjellsiden av løvstakken. Her har du gleden av å bo sentrumsnært med kort vei til flere ulike studiesteder, bykjernen og nydelige park- og turområder.

Høydepunkter:

- Herlig innglasset altan på 5,5 m^2
- Nydelig utsikt
- Felles takterrasse
- Varmtvann og sentralvarme inkl. i felleskostnader
- Balansert ventilasjon og nye radiatorer i 2018
- Fasade etterisolert og oppgradert inkl. nye vinduer og balkonger i 2018

Området:

- 100 meter til busstopp
- 5 min til matkroken, 10 min til Kiwi
- Umiddelbar nærhet til Løvstien og Løvstakken
- Gangavstand til sentrumskjernen

Innhold:

- Entré, bad, stue og kjøkken
- Disponerer 2 eksterne boder i underetasje på 2,4 m^2 og 1 m^2

Arealer og innhold

BRA-i:	36 kvm
BRA-e:	3 kvm
BRA-b:	6 kvm
Totalt BRA:	45 kvm

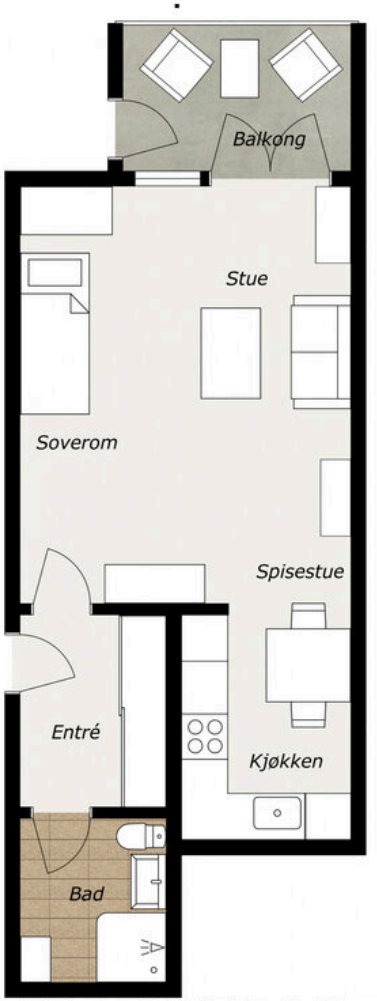
Beskrivelse

8. etasje:
BRA-i: 36 kvm. Entré, bad, stue og kjøkken.
BRA-b: 6 kvm. Innglasset altan på 5,5 m².
Total BRA: 42 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Disponerer 2 eksterne boder i underetasjen på 2,4 m² og 1 m².
Total BRA: 3 kvm.

IMOTIV.NO

Skoglien 33



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.



































Informasjon

Skoglien 33

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0121/22

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Skoglien 33, 5056 BERGEN
Gnr 158, bnr 734 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 55 i Solheimslien Borettslag, org.nr. 948115700

Selger
Marita Staurset Berg

Kjøpesum og omkostninger
1 850 000,- (Prisantydning)
633 160,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 483 160,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 484 510,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 493 810,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1966

Etasje
8

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 36 kvm
BRA-e: 3 kvm
BRA-b: 6 kvm
Totalt BRA: 45 kvm

Beskrivelse:
8. etasje:
BRA-i: 36 kvm. Entré, bad, stue og kjøkken.
BRA-b: 6 kvm. Innglasset altan på 5,5 m^2.
Total BRA: 42 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Disponerer 2 eksterne boder i underetasjen på 2,4 m² og 1 m².
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av disse.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Innhold

Leiligheten ligger fint til i 8. etasje og inneholder:
Entré, bad, stue og kjøkken.

I tillegg disponerer leiligheten 2 eksterne boder i underetasje på 2,4 m² og 1 m².

Parkering

- Borettslaget har 70 garasjeplasser – disse tildeles etter venteliste/søknad.
- Det er også 22 plasser tilgjengelig for elbillading.
- Utover dette er det mulighet for parkering i offentlig gate gjennom boligsoneordningen til Bergen Kommune.

Modernisering og påkostninger

- Utvidet stue med sømløs overgang og bygd på ny balkong.
- Ny benkeplate på kjøkkenet.
- Ny baderomsinnredning.
- Nytt toalett og nytt dusjkabinett.
- Ny veggfornyer i gang.
- Ny ringeklokke/callinganlegg.
- Nytt gulv i hele leiligheten.
- Nytt ventilasjonsanlegg.
- Ny kjøkkenvifte.
- Ny veggmontert murphy bed.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Ja, av faglært Sognnes og ufaglært/egeninnsats/dugnad.
- Ny varmeovn/stråleovn, ny baderomsinnredning og ny oppkobling til taklampe og ny lampe.
- Egeninnsats: Nytt toalett i 2022.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Sprekker i veggene i 2018. Utbedret av fagfolk umiddelbart. Problemet har ikke vendt tilbake etter dette.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja, kun av faglært Sognnes.
- Ny ventilasjon i 2018 i forbindelse med renovasjon av bygget og leiligheten.
- Nytt sentralfyringsopplegg i 2018.

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Ja.

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

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Finnes flere ladebokser på parkeringsplassen til borettslaget. Listesystem med påmelding til parkering med ladeplass.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Ja, kun av faglært Sognnes.
- Utskifting/totalrenovering av fasade, bygg av ekstra leiligheter i 9.etasje og nye takterrasser. Helt ny påbygd balkong i leiligheten.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- Ja.
- Leiligheten er bygget ut med 5m2 i forbindelse med renovering. Ny innglasset balkong bygd utenpå tidligere vinterhage, og tidligere vinterhage bygd om til del av stue med sømløs overgang.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
- Ja.
- Renovasjon gjennomført av fagfolk i regi av borettslaget. Alle leilighetene ble bygget ut.

Tilleggskommentar:
- Alle overflater renovert i mitt eie. Det ble lagt nytt gulv, sømløs overgang mellom ny og gammel stuedel, elektriker satte inn ekstra stikkontakter, nytt inkasset ventilasjonssystem og ny dørklokke/calling-anlegg. Ny fastmontert "skjult" seng/murphy-bed. Alle vegger malt. Ny benkeplate på kjøkkenbenk, nye håndtak på kjøkkeninnredning og ny kjøkkenvifte. Montert benkoppvaskmaskin i kjøkkenskap. Ny baderomsinnredning, nytt toalett, nytt dusjkabinett. Mikrosement på badegulv og ny stråleovn. Ny veggfornyer i gang og nytt garderobesystem.
- Lave strømutgifter, da varmtvann inngår i felleskostnader, boligen er etterisolert og med nye vinduer og dobbel verandadør, og det er nytt balansert ventilasjonssystem.
- Gratis tilgang på vaskemaskin og tørketrommel med god tilgjengelighet, da mange av de større leilighetene har egne maskiner.
- Inkludert i felleskostnadene: Altibox/Bergen Fiber TV og internett, varmtvann, trappevask, brøyting og salting, tilgang vaskerom med vaskemaskin og tørketromler, avfallshåndtering, tilgang til returstasjoner, bossug.

For øvrig se selgers egenerklæring som er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Frøyen Takst AS

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong.
- Yttervegger av betong- og trekonstruksjoner med platet fasade.
- Vinduer/altandør med 3-lags isolerglass i trekarmer.
- Flat takkonstruksjon antatt tekket med takbelegg.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Avløpsrør grunnet alder.
- Vannledninger grunnet alder.
- Elektrisk grunnet alder og ukjent historikk.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Bad grunnet alder samt tilstanden på sluket tilsier at badet ikke lengre tilfredsstiller dagens krav til våtrom og manglende membran i sluk.

For øvrig se boligens tilstandsrapport som er vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Alle hvitevarer og benkoppvaskmaskin som er montert i ene kjøkkenskapet medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gardiner og gardinstang.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming og stråleovn på bad.

Ventilasjon:
- Balansert ventilasjon.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 302,- pr. mnd.
Inkluderer: Renter/avdrag fellesgjeld, varmtvann, sentralvarme, grunnpakke

tv/internett, byggforsikring, festeavgift, filterskift, brøyting og salting, tilgang til vaskerom med vaskemaskin og tørketromler, avfallshåndtering, tilgang til returstasjoner, bussug, strøm i fellesarealer, vask av fellesarealer, felles drift- og vedlikeholdskostnader.

Andre utgifter

Utenom felleskostnader påløper det kostnader for innboforsikring og strømforbruk.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 572 877,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 291 508,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektivt tv og internett gjennom Altibox/Bergen Fiber tv. Inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget inneholder i alt 359 leiligheter, fordelt på 5 lavblokker og 3 høyblokker.

Forretningsfører

BOB BBL

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 633 160,- pr. 19.03.2025

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 95217448876
Lånebeskrivelse: Handelsbanken
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,89%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 30 095,52
Total saldo lån: 16 127 890,00
Innfrielsesdato: 30.12.2036

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565341-20
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,65%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 7 008,68
Total saldo lån: 3 755 880,00
Innfrielsesdato: 01.01.2050

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565615 5
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,65%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 90 333,98
Total saldo lån: 48 409 069,00
Innfrielsesdato: 01.01.2050

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565341-10
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,65%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 104 798,40
Total saldo lån: 56 160 411,00
Innfrielsesdato: 01.01.2050

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565340-30
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,65%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 39 886,30
Total saldo lån: 21 374 666,00
Innfrielsesdato: 01.06.2050

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565616-10
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,65%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 39 872,83
Total saldo lån: 21 367 450,00
Innfrielsesdato: 01.11.2050

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565615-20
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,65%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 14 415,57
Total saldo lån: 7 725 153,00
Innfrielsesdato: 01.01.2050

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565615 40
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,65%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 9 403,48
Total saldo lån: 5 039 233,00
Innfrielsesdato: 30.06.2050

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565616-30
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,65%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 106 593,56
Total saldo lån: 57 122 418,00
Innfrielsesdato: 01.05.2051

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565616-40
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,65%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 8 875,26
Total saldo lån: 4 756 162,00
Innfrielsesdato: 31.05.2051

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565340-20
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,65%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 13 444,25
Total saldo lån: 7 204 640,00
Innfrielsesdato: 01.12.2049

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565340-40
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,65%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 8 004,30
Total saldo lån: 4 289 420,00
Innfrielsesdato: 01.01.2050

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565616-20
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,65%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 9 541,75
Total saldo lån: 5 113 326,00
Innfrielsesdato: 01.11.2050

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565341-30
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,65%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 38 713,86
Total saldo lån: 20 746 371,00
Innfrielsesdato: 01.01.2050

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565340-10
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,65%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 51 454,92
Total saldo lån: 27 574 172,00
Innfrielsesdato: 01.12.2049

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565615-30
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,65%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 51 452,96
Total saldo lån: 27 573 121,00
Innfrielsesdato: 01.01.2050

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565341-40
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,65%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 9 264,40
Total saldo lån: 4 964 698,00
Innfrielsesdato: 01.01.2050

Er ikke med i sikringsfond.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget hadde i 2023 et positivt resultat på kr. 8 892 923,-. Regnskapet er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

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.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenr. 89310964

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 900 kvm (Festetomt)
Felles festet tomt for borettslaget. Pent opparbeidet og beplantet tomt med gangstier og plen.

At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Bortfester er Bergens Skog- og Træplantingsselskap og Bergen kommune.

Adkomst

På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Skoglien 33! Leiligheten har en attraktiv beliggenhet med kort vei til sentrumskjernen, Danmarksplass og Damsgård.

Leiligheten ligger flott opp i høyden med nydelig utsikt til Bergen sentrum, Fløyen og Byfjorden. Her får du det beste av to verdener. Med gangavstand til sentrum og flott turmuligheter i umiddelbar nærhet. Tursti til Løvstakken finner du rett ved leiligheten.

De siste 10 årene har Damsgård vokst frem som en helt ny bydel med pene uteområder, promenader, butikker og restauranter. Her bor man i et område som er og har vært under positiv utvikling. Gang- og sykkelbroen "Småpudden" tar deg over til Møhlenpris og videre til inn til sentrumskjernen. Over broen finner man også studieinstitusjoner som BI og UIBs fakulteter. Sykkelavstand til HVL på Kronstad og til Haukeland sykehus.

Nærbutikken Matkroken Blekenberg ligger bare 350 meter fra leiligheten i tillegg finner du Kiwi bare 550 meter fra leiligheten. I Damsgårdssundet eller på Danmarksplass finner man et større utvalg av butikker og spisesteder. En kort biltur til Laksevåg Senter med apotek, vinmonopol, sportsforretning, kles- og skobutikker, kafeer og to store dagligvarebutikker med godt utvalg.

Godt kollektivtilbud med hyppige avganger fra holdeplassen "Skoglien". Kun to minutter unna til fots. Det er kort gangavstand til "Gyldenpris" med flere ruter og hyppigere avganger. Her kommer du deg til sentrum og videre til Åsane i ene retningen, og til Vestkanten, Oasen og Søreide i andre retningen. Bybanestoppet på Danmarks plass ligger rundt 13 minutters gange fra leiligheten.

For den turglade er det kort vei til flere turområder og fjell. Løvstakken ligger like bak leiligheten med en fantastisk utsikt på toppen. Løvstien ligger også i umiddelbar nærhet, som er en flott gå- og joggeløype for både store og små.

Her finner du det meste i gangavstand fra Solheimslien Borettslag.

En kort prat med selger:

Hva kommer du til å savne med boligen/området?
- Utsikten er definitivt det første jeg tenker på. Det er lite som slår den utsikten der!
- Ellers kommer jeg til å savne hvor god tilgang man har til alt. Turområder, flere butikker og kollektivtransport rett ved gjør det til en veldig enkel plass å trives.
- Kort vei til bybanen også. Det er rolig og fredelig rundt leiligheten, men bare 15 minutter med buss til man er midt i sentrumskjernen som er full i liv.

Hvilke er dine favoritturer i nabolaget?
- Løvstakken ligger rett bak leiligheten. Nydelig tur å gå, og overkommelig for de fleste.

Hva er nærmeste kollektivtilbud og hvilke ruter finnes der?
- 10-bussen mot Sentrum/Mulen og andre veien mot Wergeland ligger rett utenfor leiligheten (under 1 minutt å gå) og går regelmessig hele uken.

Hvordan er nabolaget?
- Nabolaget er veldig fint. Kort vei til alt og søndagsåpen butikk i nærheten gjør livet enkelt.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for:
- 8 etasjes bolighus i betong, datert 08.06.1967.
- Fasadeendring boligbygg, datert 06.01.1995.
- Endring blokk/bygård/terrassehus, datert 25.06.2019.

Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen grenser til offentlig vei, privat vei på borettslagets eiendom.
Vann/avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er iht. reguleringsplan for Årstad. Løvstakkens nordskråning, endret reguleringsplan ikrafttrådt 09.05.1963 regulert til leiegårdsbebyggelse, rekkehusbebyggelse og kollektive anlegg.

Eiendommen er også underlagt Bergen kommunes arealdel 2018 som ikrafttrådte 2019. Formålet i kommuneplanen er bebyggelse og anlegg - ytre fortettingssone.

Eiendommen ligger i følgende hensynssoner:
Faresone: Luftkvalitet - gul sone 100%
Faresone: Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred 94,8%
Gul støy: Vei støy - gul sone 65,4%

Iht. kommunedelplanen er eiendommen regulert til boligområder.

Kommunedelplan under arbeid:
Planid: 71740000
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027
Dekningsgrad: 100%

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. Bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/158/734:
30.11.1964 - Dokumentnr: 9214 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
ÅRLIG AVGIFT NOK 983
MED FLERE BESTEMMELSER
BEST. OM OVERDRAGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
UOPPSIGELIG
FORKJØPSRETT FOR KOMMUNEN

30.11.1964 - Dokumentnr: 9214 - Festekontrakt - vilkår
ÅRLIG AVGIFT NOK 983
MED FLERE BESTEMMELSER
BEST. OM OVERDRAGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
UOPPSIGELIG
FORKJØPSRETT FOR KOMMUNEN

11.10.1963 - Dokumentnr: 7618 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:158 Bnr:758

03.09.1966 - Dokumentnr: 6027 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GRUNNSTYKKE FRADELT SOLHEIMSLIEN 33

01.01.2020 - Dokumentnr: 750926 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:158 Bnr:734

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at borettslaget har i lang tid jobbet med etterspill fra rehabiliteringen av fasade, overgangene fra tak til rømningstårn og videre til balkongene for noen av andelene. Borettslaget satt igjen med større utbedringsbehov på grunn av store feil i oppføringen, og har hatt juridiske prosesser gående i forbindelse med dette. Styreleder opplyser om at det foreløpig ikke er forventet noen økning i kostnadene, ettersom lånets løpetid er forlenget. Det kan imidlertid ikke si med sikkerhet at dette ikke vil endre seg. For mer informasjon se vedlagt innkalling til ordinær generalforsamling for Solheimslien Borettslag 2024.

Solheimslien borettslag har behov for å gå gjennom et rørprosjekt. Kostnadene og oppstart av prosjektet er per dags dato uvisst, men det er en forventning av felleskostnadene og fellesgjelden vil øke i forbindelse med dette. Styreleder opplyser om at det ikke er noe mer planlagt per nå, og at de ønsker å bli ferdig med etterspill fra rehabilitering av fasade først.

Det vil også være behov for oppgradering av garasje i fremtiden, men styreleder opplyses om at dette vil nok utsettes en god del år. Dette vil nok føre til økninger i felleskostnader og fellesgjeld.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder

alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal innbetales i én samlet innbetaling fra norsk finansinstitusjon, eller i én samlet betaling fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Betaling fra andre og/eller betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelsen. Fult oppgjør skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtakelse.

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.
Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få
- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve

avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Nordvik grunnpakke inkl. BT, BA, Finn.no, Facebook, Instagram, Økt synlighet, Salgsoppgaver kr. 18 900,-
Oppgjørshonorar kr. 6 900,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 13 570,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 99 350,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 25. mars 2025

Ansvarlig megler

Mads Wickmann, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99319551

Meglerforetaket

Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 413 956

Vedlegg

Skoglien 33

Skoglien 33

Nabolaget Lien/Solheimslien - vurdert av 100 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 345 elever, 19 klasser	**7 min** 0.6 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 75 elever, 5 klasser	**17 min** 1.3 km
Møhlenpris skole (1-7 kl.) 199 elever, 10 klasser	**19 min** 1.4 km
Kronstad skole (1-7 kl.) 190 elever, 10 klasser	**22 min** 1.6 km
Gimle skole (8-10 kl.) 510 elever, 18 klasser	**7 min** 2.5 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	**14 min** 1.2 km
St. Paul gymnas 270 elever	**21 min** 1.7 km

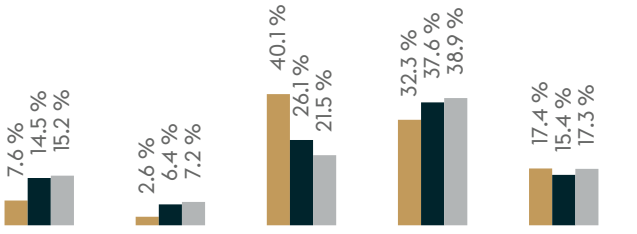
Offentlig transport

Skoglien Linje 10	**2 min** 0.1 km
Danmarks plass Linje 1	**14 min** 1.1 km
Bergen jernbanestasjon Linje 41, 43, 45	**8 min** 3.1 km
Bergen Flesland	**22 min**

Barnehager

Solheimslien barnehage (0-6 år... 75 barn	**1 min** 0.1 km
Søre Skogvei barnehage (0-6 år... 64 barn, 4 avdelinger	**4 min** 0.4 km
Ny Krohnborg barnehage (0-6 år... 28 barn, 2 avdelinger	**7 min** 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lien/Solheimslien	764	481
Bergen	260 267	124 740
Norge	5 328 198	2 398 736

Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100

Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Naboskapet

Høflige 50/100

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil
- Buss

Sport

Solheimslien ballplass kunstgr...	5 min
Ny Krohnborg skole	8 min
Family Sports Club Danmarkspla...	9 min
iTrain Danmarksplass	11 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 80/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Nordvik Bergen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl.
Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

Skoglien 33
5056 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1966
BRA: 45 m^2
BRA-i: 36 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	6	3	1	0

Supertakst
GNR: 158 BNR: 734 ANR: 55

Thomas Frøyen
Frøyen Takst AS

thomas@froyentakst.no
40099909

Skoglien 33
5056 Bergen

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskiller, renner / nedløp, toalettrom, lidsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/27856

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Bad

Oppsummering

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Badet er fra byggeår og er kun oppgradert med nyere overflater på eksisterende underlag.

Fallforhold:
45mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk.
Vurderes å være tilstrekkelig.

Støpejernsluk i gulv uten synlig membran/slukmansjett eller klemring.
Sluket fremstår slitt med rustangrep.

Badet har godt avtrekk via balansert ventilasjon og til luft under dør.

Inneholder:
- Gulvmontert toalett
- Benkeskap med servant
- Dusjkabinett

Badet alder samt tilstanden på sluket tilsier at badet ikke lenger tilfredsstiller dagens krav til våtrom.
TG 3 pga manglende membran i sluk.

Anbefalte tiltak

Det bør påregnes renovering av badet.
Videre bruk av dusjkabinett må påregnes som midlertidig løsning.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Avløpsrør

Oppsummering

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er samelet / borettslaget sitt ansvar.
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget sitt ansvar.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1998 (TG 2)

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. Tilstandsgraden 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.
TG 2 pga alder og ukjent historikk utover overnevnte.

Anbefalte tiltak

Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
25.2.2025	**28.2.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Marita Staurset Berg** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Frøyen** Telefon: **40099809**
Firma: **Frøyen Takst AS** Epost: **thomas@froyentakst.no**
Adresse: **Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Skoglien 33, 5056 Bergen**

Kommunenr:	4601	Gårdsnr:	158	Bruksnr:	734	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	55	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1966 - Kilde: Eiendomsverdi**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE
Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong. Yttervegger av betong- og trekonstruksjoner med platet fasade. Vinduer med isolerglass. Flat takkonstruksjon antatt tekket med takbelegg.

OVERFLATER
Gulv: Mikrosement på bad. Laminat på øvrige rom.
Vegg: Mikrosement på bad. Ellers malte flater.
Tak: Malt betong.

OPPVARMING
Elektrisk oppvarming og stråleovn på bad.

VENTILASJON
Balansert ventilasjon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2018	Nytt ventilasjonsanlegg og sentralfyringsanlegg i regi av borettslaget.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-918.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
8. etasje	42	36	0	6	0
U. etasje	3	0	3	0	0
Totalt m²	**45**	**36**	**3**	**6**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
8. etasje	36	36	0	- Entré: 3,7 m² - Bad: 3,5 m² - Stue: 21,3 m² - Kjøkken: 6,8 m² Takhøyde stue: 2,56m 0,7 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	
U. etasje	3	0	3		- Ekstern bod 1: 2,4 m² - Ekstern bod 2: 1,0 m²
Totalt m²	**39**	**36**	**3**		

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Opplyst tilegsreal som eksterne boder i fellesarealer er målt på stedet dersom tilgjengelig, men ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Annet
Innglasset altan på 5,5 m²	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Utført utvidelse av altaner ifm renovering av fasader rundt 2018.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer/altandør med 3-lags isolerglass i trekarmer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Datert 2018.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. - Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen. Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder. Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Opplegg for hvitevarer. Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Fungerer fint i kombinasjon med balansert ventilasjon.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Ikke opplyst om endringer.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Ukjent alder. Eldre anlegg.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget sitt ansvar.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nyere sikringer (ukjent alder) Utført diverse arbeider ifm nytt ventilasjonsanlegg.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999 (TG 2)

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. Tilstandsgraden 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.
TG 2 pga alder og ukjent historikk utover overnevnte.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Montert i regi av borettslaget rundt 2018.

Når var siste service på anlegget?	

Ikke opplyst om service.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Kontroll av mugg i filter er ikke mulig å verifisere ved enkel visuell kontroll. For å kontrollere dette må filter sendes til laboratorium. Dette blir ikke utført i dette oppdraget. Kontrollen i denne rapporten begrenser seg derfor til å kontrollere om filter fremstår tette og med behov for utskifting.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.10 Våtrom: Bad

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom	TG-3

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Badet er fra byggeår og er kun oppgradert med nyere overflater på eksisterende underlag.

Failforhold:
45mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk.
Vurderes å være tilstrekkelig.

Støpejernsluk i gulv uten synlig membran/slukmansjett eller klemring.
Sluket fremstår slitt med rustangrep.

Badet har godt avtrekk via balansert ventilasjon og til luft under dør.

Inneholder:
- Gulvmontert toalett
- Benkeskap med servant
- Dusjkabinett

Badet alder samt tilstanden på sluket tilsier at badet ikke lenger tilfredsstiller dagens krav til våtrom.
TG 3 pga manglende membran i sluk.

Anbefalte tiltak

Det bør påregnes renovering av badet.
Videre bruk av dusjkabinett må påregnes som midlertidig løsning.

Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**

6.11 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.12 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Oppdragsnr.
19-0121/22

Selger 1 navn
Marita Staurset Berg

Gateadresse
Skoglien 33

Poststed
BERGEN

Postnr
5056

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 7
Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 19-0121/22

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Ny varmeovn/stråleovn, ny baderomsinnredning og ny oppkobling til taklampe og ny lampe. Egeninnsats: Nytt toalett i 2022.
Arbeid utført av: Sognnes

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Sprekker i veggene i 2018. Utbedret av fagfolk umiddelbart. Problemet har ikke vendt tilbake etter dette.

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Ny ventilasjon i 2018 i forbindelse med renovasjon av bygget og leiligheten. Nytt sentralfyringsopplegg i 2018.
Arbeid utført av: Sogness

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Borettslaget arrangerer jevnlige kontroller.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Finnes flere ladebokser på parkeringsplassen til borettslaget. Listesystem med påmelding til parkering med ladeplass.

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

Document reference: 19-0121/22

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av fagkjært
Beskrivelse	Utskifting/totalrenovering av fasade, bygg av ekstra leiligheter i 9.etasje og nye takterasser. Helt ny påbygd balkong i leiligheten.
Arbeid utført av	Sognnes

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse	Leiligheten er bygget ut med 5m2 i forbindelse med renovering. Ny innglasset balkong bygd utenpå tidligere vinterhage, og tidligere vinterhage bygd om til del av stue med sømløs overgang.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Renovasjon gjennomført av fagfolk i regi av borettslaget. Alle leilighetene ble bygget ut.

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

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

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

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

Document reference: 19-0121/22

Tilleggskommentar

Alle overflater renovert i mitt eie. Det ble lagt nytt gulv, sømløs overgang mellom ny og gammel stuedel, elektriker satte inn ekstra stikkontakter, nytt inkasset ventilasjonssystem og ny dørklokke/calling-anlegg. Ny fastmontert "skjult" seng/murphy-bed. Alle vegger malt. Ny benkeplate på kjøkkenbenk, nye håndtak på kjøkkeninnredning og ny kjøkkenvifte. Montert benkoppvaskmaskin i kjøkkenskap. Ny baderomsinnredning, nytt toalett, nytt dusjkabinett. Mikrosement på badegulv og ny stråleovn. Ny veggfornyer i gang og nytt garderobesystem. Lave strømutgifter, da varmtvann inngår i felleskostnader, boligen er etterisolert og med nye vinduer og dobbel verandadør, og det er nytt balansert ventilasjonssystem. Gratis tilgang på vaskemaskin og tørketrommel med god tilgjengelighet, da mange av de større leilighetene har egne maskiner. Inkludert i felleskostnadene: Altibox/Bergen Fiber TV og internett, varmtvann, trappevask, brøyting og salting, tilgang vaskerom med vaskemaskin og tørketromler, avfallshåndtering, tilgang til returstasjoner, bossug.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 19-0121/22

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marita Staurset Berg	fa93b802c083dbb25f6fc60 718afb5bc28d7be56	23.02.2025 18:04:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

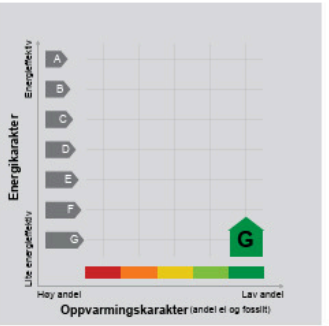
Document reference: 19-0121/22

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

nets

ENERGIATTEST

Adresse	Skogilen 33
Postnummer	5056
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	158
Bruksnummer	734
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139219147
Bruksenhetsnummer	H0803
Merkenummer	Energiattest-2025-94332
Dato	19.03.2025



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 1 394 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:

1 394 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)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere automatikk på utebelysning
- Slå el.apparater helt av
- Vask med fulle maskiner

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:	48
Ant. etg. med oppv. BRA:	9
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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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

Plikten 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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glott 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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.

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: 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.

Tiltak 20: 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.

Opplysninger fra

Solheimslien Borettslag

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 styreleder en 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.

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.

Innkalling til ordinær generalforsamling for Solheimslien Borettslag 2024

Tidspunkt: Torsdag 25. April kl 18:00

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

Vedlagt følger dagsorden.

Håper å se deg der, vel møtt!

Dagsorden:

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

Styret i Solheimslien Borettslag

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

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

Fullmakter uten signatur fra fullmaktsgiver godkjennes ikke

Navn.....

Signatur.....

Klipp av – leveres ved inngangen

Generalforsamling, i Solheimslien borettslag, 20.04.2023

Navn: _____ Leilighet nr.: _____

Andelseier
(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som andelseier.

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

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager

2. Rapport fra styret i Solheimslien borettslag for 2023

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

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

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

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

Styret og styrets arbeid
Styrets sammensetning:

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

Andre utvalg:
Valgkomité:

Frode Røberg

Møtevirksomhet

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

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

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

Styret har kalt inn varamedlemmer til styremøter ved behov.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligomsetning

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

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

Familieoverdragelse og endring i medeiere holdes utenfor prisinformasjon.

Opprinnelige leiligheter

1- roms leiligheter, antall solgte: 6

Høyeste pris: 2.025.000,-
Laveste pris: 1.420.000,.
Gjennomsnittspris: 1.669.167,-

2- roms leiligheter, antall solgte: 6

Høyeste pris: 2.690.000,-
Laveste pris: 1.750.000,-
Gjennomsnittspris: 2.106.667,-

3- roms leiligheter, antall solgte: 9

Høyeste pris: 2.600.000,-
Laveste pris: 1.830.000,-
Gjennomsnittspris: 2.158.889,-

4- roms leiligheter, antall solgte: 12

Høyeste pris: 2.350.000,-
Laveste pris: 1.820.000,-
Gjennomsnittspris: 2.134.583,-

Nyetablerte leiligheter

2- roms leiligheter, antall solgte: 4

Høyeste pris: 2.250.000,-
Laveste pris: 1.735.000,-
Gjennomsnittspris: 1.896.250,-

3- roms leiligheter, antall solgte: 1

Pris: 1.900.000,-

HMS

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

Garasje

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

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

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

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

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

Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

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

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

Vi håper det blir like stort engasjement i 2024.

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

Borettslagets pågående og kommende prosjekter.

Fasadeprosjektet:

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

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

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

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

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

Rørprosjektet - planlegging og løsninger

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

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

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

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

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

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

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

Solheimslien Borettslag
2023

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2023

Solheimslien Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Solheimslien Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Solheimslien Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Bergen,
Styret for Solheimslien Borettslag

Thomas Molnes
Styrets leder

Petter Vedeler
Styremedlem

Tatiana Lægreid
Styremedlem

Julie Lange Hansen
Styremedlem

Frode Hauge
Nestleder

Balanserapport 2023 for Solheimslien Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

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

Note 3 - Andre inntekter

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

Note 4 - Lønnskostnader

Gjennomsnittlig antall årsverk:	2,61

Note 5 - Styrehonorar

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

Note 6 - Andre honorar

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

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	11 819
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	197 900	8 206 964	20 000	49 245
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	9 849
Anskaffelsesår	2012	2007	2017	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	1

	Vaskemaskin og tørketrommel	Sandspreder	Avant Flishogger	Diverse lekeapparater
Anskaffelseskost pr.01.01	496 451	56 250	46 250	349 955
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	496 451	56 250	46 250	349 955
Årets av- og nedskr. pr.31.12	99 290	11 250	9 249	69 990
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	388 886	30 937	19 270	116 651
Bokført verdi pr.31.12	107 564	25 312	26 979	233 303
Anskaffelsesår	2020	2021	2021	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	2	3	3	4

	Parkeringsskilt
Anskaffelseskost pr.01.01	0
Årets tilgang	36 083
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	36 083
Årets av- og nedskr. pr.31.12	5 520
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	5 520
Bokført verdi pr.31.12	30 563
Anskaffelsesår	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	5

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

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

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 10 - Vedlikehold

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

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

Note 11 - Rehabilitering

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

Note 12 - Bygninger

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

Note 13 - Pantstillelser

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

Note 14 - Udekket tap

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 15 - Langsiktig gjeld

Handelsbanken		
Renter 31.12.23: 5,64%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 2017	23 000 000	
Nedbetalt tidligere	5 513 806	
Nedbetalt i år	921 776	
Lånesaldo 31.12		16 564 418
Beregnet innfrielsesdato: 01.01.2037		
Husbanken		
Renter 31.12.23: 1,78%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2019	5 299 000	
Nedbetalt tidligere	411 594	
Nedbetalt i år	150 989	
Lånesaldo 31.12		4 736 417
Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050		
Husbanken		
Renter 31.12.23: 1,78%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2020	55 686 000	
Nedbetalt tidligere	4 327 095	
Nedbetalt i år	1 461 850	
Lånesaldo 31.12		49 897 055
Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050		
Husbanken		
Renter 31.12.23: 1,78%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2020	63 641 000	
Nedbetalt tidligere	4 742 033	
Nedbetalt i år	1 670 682	
Lånesaldo 31.12		57 025 078
Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050		
Husbanken		
Renter 31.12.23: 1,78%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2020	23 865 000	
Nedbetalt tidligere	1 555 244	
Nedbetalt i år	620 688	
Lånesaldo 31.12		21 689 068
Beregnet innfrielsesdato: 18.06.2050		
Husbanken		
Renter 31.12.23: 1,78%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2020	23 865 000	
Nedbetalt tidligere	1 226 816	
Nedbetalt i år	629 827	
Lånesaldo 31.12		22 008 357
Beregnet innfrielsesdato: 14.11.2050		

Dokumentet er elektronisk signert

Husbanken		
Renter 31.12.23: 1,78%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2019	8 915 000	
Nedbetalt tidligere	707 401	
Nedbetalt i år	239 086	
Lånesaldo 31.12		7 968 513
Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050		
Husbanken		
Renter 31.12.23: 1,78%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2020	5 711 000	
Nedbetalt tidligere	372 037	
Nedbetalt i år	148 537	
Lånesaldo 31.12		5 190 426
Beregnet innfrielsesdato: 18.07.2050		
Husbanken		
Renter 31.12.23: 1,78%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2021	63 642 000	
Nedbetalt tidligere	3 202 480	
Nedbetalt i år	1 644 095	
Lånesaldo 31.12		58 795 425
Beregnet innfrielsesdato: 19.05.2051		
Husbanken		
Renter 31.12.23: 1,78%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2021	5 299 000	
Nedbetalt tidligere	266 647	
Nedbetalt i år	136 892	
Lånesaldo 31.12		4 895 461
Beregnet innfrielsesdato: 19.06.2051		
Husbanken		
Renter 31.12.23: 1,78%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2019	8 314 000	
Nedbetalt tidligere	659 453	
Nedbetalt i år	222 976	
Lånesaldo 31.12		7 431 571
Beregnet innfrielsesdato: 04.12.2049		
Husbanken		
Renter 31.12.23: 1,78%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2019	5 299 000	
Nedbetalt tidligere	420 473	
Nedbetalt i år	130 234	
Lånesaldo 31.12		4 748 293
Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050		

Husbanken		
Renter 31.12.23: 1,78%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2020	5 711 000	
Nedbetalt tidligere	293 582	
Nedbetalt i år	150 720	
Lånesaldo 31.12		5 266 698
Beregnet innfrielsesdato: 16.11.2050		
Husbanken		
Renter 31.12.23: 1,78%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2020	23 865 000	
Nedbetalt tidligere	1 854 436	
Nedbetalt i år	626 496	
Lånesaldo 31.12		21 384 068
Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050		
Husbanken		
Renter 31.12.23: 1,78%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2019	31 820 000	
Nedbetalt tidligere	2 523 910	
Nedbetalt i år	853 389	
Lånesaldo 31.12		28 442 701
Beregnet innfrielsesdato: 04.12.2049		
Husbanken		
Renter 31.12.23: 1,78%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2019	31 820 000	
Nedbetalt tidligere	2 524 902	
Nedbetalt i år	853 360	
Lånesaldo 31.12		28 441 738
Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050		
Husbanken		
Renter 31.12.23: 1,78%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2020	5 711 000	
Nedbetalt tidligere	443 775	
Nedbetalt i år	149 923	
Lånesaldo 31.12		5 117 302
Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050		
Sum langsiktig gjeld		**349 602 589**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2023**
Gjeld til kredittinstitusjoner	296 381 471

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Handelsbanken 95217448876	6	60 589	363 534
	1	54 936	54 936
	1	54 401	54 401
	102	53 272	5 433 744
	3	52 518	157 554
	1	51 726	51 726
	34	51 560	1 753 040
	1	51 429	51 429
	1	51 329	51 329
	1	50 734	50 734
	3	49 546	148 638
	80	46 565	3 725 200
	2	46 375	92 750
	1	45 185	45 185
	12	45 124	541 488
	40	40 885	1 635 400
	3	40 549	121 647
	1	40 330	40 330
	1	40 112	40 112
	3	39 785	119 355
	6	39 601	237 606
	1	39 568	39 568
	1	39 022	39 022
	1	38 695	38 695
	1	37 605	37 605
	2	37 496	74 992
	3	36 842	110 526
	1	36 624	36 624
	40	30 910	1 236 400
	5	30 140	150 700
	1	30 139	30 139
	254	0	0
Lån Husbanken 13565341-20	6	14 267	85 602
	1	12 936	12 936
	1	12 810	12 810
	102	12 544	1 279 488
	3	12 367	37 101
	1	12 180	12 180
	34	12 141	412 794
	1	12 110	12 110
	1	12 087	12 087
	1	11 947	11 947
	3	11 667	35 001
	80	10 965	877 200
	2	10 920	21 840
	1	10 640	10 640
	12	10 626	127 512
	40	9 628	385 120
	3	9 548	28 644
	1	9 497	9 497
	1	9 446	9 446
	3	9 369	28 107
	6	9 325	55 950
	1	9 317	9 317
	1	9 189	9 189
	1	9 112	9 112
	1	8 855	8 855
	2	8 829	17 658
	3	8 675	26 025
	1	8 624	8 624
	40	7 279	291 160
	6	7 097	42 582
	156	0	0
Lån Husbanken 13565615 5	6	182 514	1 095 084
	1	165 483	165 483
	1	163 871	163 871
	102	160 472	16 368 144
	3	158 201	474 603
	1	155 815	155 815
	34	155 313	5 280 642
	1	154 919	154 919
	1	154 618	154 618
	1	152 827	152 827
	3	149 249	447 747
	80	140 268	11 221 440
	2	139 695	279 390
	1	136 112	136 112
	12	135 926	1 631 112
	40	123 159	4 926 360
	3	122 145	366 435
	1	121 486	121 486
	1	120 830	120 830
	3	119 845	359 535
	6	119 290	715 740
	1	119 190	119 190
	1	117 545	117 545
	1	116 560	116 560
	1	113 279	113 279
	2	112 949	225 898
	3	110 979	332 937
	1	110 324	110 324
	40	93 111	3 724 440
	6	90 789	544 734
	253	0	0
Lån Husbanken 13565341-10	6	211 644	1 269 864
	1	191 896	191 896
	1	190 026	190 026
	102	186 084	18 980 568
	3	183 451	550 353

Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

	1	180 684	180 684
	34	180 102	6 123 468
	1	179 645	179 645
	1	179 297	179 297
	1	177 220	177 220
	3	173 070	519 210
	80	162 655	13 012 400
	2	161 991	323 982
	1	157 837	157 837
	12	157 621	1 891 452
	40	142 816	5 712 640
	3	141 640	424 920
	1	140 876	140 876
	1	140 116	140 116
	3	138 973	416 919
	6	138 329	829 974
	1	138 213	138 213
	1	136 306	136 306
	1	135 164	135 164
	1	131 359	131 359
	2	130 977	261 954
	3	128 692	386 076
	1	127 932	127 932
	40	107 972	4 318 880
	6	105 280	631 680
	129	0	0
Lån Husbanken 13565340-30	6	79 334	476 004
	1	71 932	71 932
	1	71 231	71 231
	102	69 753	7 114 806
	3	68 766	206 298
	1	67 729	67 729
	34	67 511	2 295 374
	1	67 340	67 340
	1	67 209	67 209
	1	66 430	66 430
	3	64 875	194 625
	80	60 971	4 877 680
	2	60 722	121 444
	1	59 165	59 165
	12	59 084	709 008
	40	53 534	2 141 360
	3	53 094	159 282
	1	52 807	52 807
	1	52 522	52 522
	3	52 094	156 282
	6	51 853	311 118
	1	51 809	51 809
	1	51 094	51 094
	1	50 666	50 666
	1	49 240	49 240
	2	49 096	98 192

Dokumentet er elektronisk signert

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

Dokumentet er elektronisk signert

	3	186 413	559 239
	1	183 602	183 602
	34	183 011	6 222 374
	1	182 547	182 547
	1	182 192	182 192
	1	180 082	180 082
	3	175 865	527 595
	80	165 282	13 222 560
	2	164 607	329 214
	1	160 386	160 386
	12	160 166	1 921 992
	40	145 122	5 804 880
	3	143 928	431 784
	1	143 151	143 151
	1	142 379	142 379
	3	141 218	423 654
	6	140 563	843 378
	1	140 445	140 445
	1	138 508	138 508
	1	137 347	137 347
	1	133 480	133 480
	2	133 092	266 184
	3	130 770	392 310
	1	129 998	129 998
	40	109 715	4 388 600
	6	106 980	641 880
	190	0	0
Lån Husbanken 13565616-40	6	17 907	107 442
	1	16 236	16 236
	1	16 078	16 078
	102	15 744	1 605 888
	3	15 521	46 563
	1	15 287	15 287
	34	15 238	518 092
	1	15 199	15 199
	1	15 170	15 170
	1	14 994	14 994
	3	14 643	43 929
	80	13 762	1 100 960
	2	13 706	27 412
	1	13 354	13 354
	12	13 336	160 032
	40	12 083	483 320
	3	11 984	35 952
	1	11 919	11 919
	1	11 855	11 855
	3	11 758	35 274
	6	11 704	70 224
	1	11 694	11 694
	1	11 533	11 533
	1	11 436	11 436
	1	11 114	11 114

Dokumentet er elektronisk signert

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

Dokumentet er elektronisk signert

	1	66 777	66 777
	34	66 562	2 263 108
	1	66 393	66 393
	1	66 264	66 264
	1	65 496	65 496
	3	63 963	191 889
	80	60 114	4 809 120
	2	59 868	119 736
	1	58 333	58 333
	12	58 253	699 036
	40	52 781	2 111 240
	3	52 347	157 041
	1	52 064	52 064
	1	51 784	51 784
	3	51 361	154 083
	6	51 123	306 738
	1	51 080	51 080
	1	50 376	50 376
	1	49 953	49 953
	1	48 547	48 547
	2	48 406	96 812
	3	47 562	142 686
	1	47 281	47 281
	40	39 904	1 596 160
	6	38 909	233 454
	174	0	0
Lån Husbanken 13565340-10	6	104 038	624 228
	1	94 330	94 330
	1	93 411	93 411
	102	91 473	9 330 246
	3	90 179	270 537
	1	88 819	88 819
	34	88 533	3 010 122
	1	88 308	88 308
	1	88 137	88 137
	1	87 116	87 116
	3	85 076	255 228
	80	79 957	6 396 560
	2	79 630	159 260
	1	77 588	77 588
	12	77 482	929 784
	40	70 204	2 808 160
	3	69 626	208 878
	1	69 250	69 250
	1	68 877	68 877
	3	68 315	204 945
	6	67 999	407 994
	1	67 941	67 941
	1	67 004	67 004
	1	66 443	66 443
	1	64 572	64 572
	2	64 384	128 768

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

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

Note 17 - Disponible midler

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

718 - Årsregnsk...

Name	Date	Name	Date
Lægreid, Tatiana	**2024-04-12**	**Vedeler, Petter Veum**	**2024-04-12**
Identification		Identification	
bankID Lægreid, Tatiana		bankID Vedeler, Petter Veum	
Name	Date	Name	Date
Hansen, Julie Lange	**2024-04-14**	**Hauge, Frode**	**2024-04-12**
Identification		Identification	
bankID Hansen, Julie Lange		bankID Hauge, Frode	
Name	Date		
Molnes, Thomas Bergseth	**2024-04-12**		
Identification			
bankID 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 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

© 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

Penneo document key: W7S2D-OVFP1-B6NTZ-G3B3N-NJ7ZJ-PGWA8

KPMG

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 document key: W7S2D-OVFP1-B6NTZ-G3B3N-NJ7ZJ-PGWA8

PENNEO

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

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

Rasmussen, Tom
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-04-15 13:49:09 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: WTS20-OVFP1-B6IVT-Z-O3B3N-NJTZJ-PGW48

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

4. Honorar til styret

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

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

Forslag til vedtak

1. Styret foreslår å videreføre det ordinære styrehonoraret på 580 000 kroner – dette inkluderer honorarer til vararepresentantene.

2. Styret foreslår å videreføre at valgkomiteen får 3000 kroner pr. medlem.

3. Styret foreslår at oppgangsansvarlige får 2000,- per år som tidligere. Betales ut fra månedsverk foregående år.

5. Valg av styremedlemmer i Solheimslien Borettslag 2023

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

Innstilling fra valgkomite 2024

Styreleder

- Thomas Molnes (på gjenvalg)

Styremedlem

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

Varamedlem

- Mangler
- Mangler

Presentasjon av kandidater på neste side.

Presentasjon av kandidater

Tobias Holsen Oppedal

Jeg er en 29 år gammel mann fra Førde i Sogn og Fjordane. Kjøpte leilighet i Solheimslien 50 (H0302) i 2015.
Har bodd i Oslo i 3 år og jobbet som fengselsbetjent i Oslo fengsel.
I tillegg til utdannelse som fengselsbetjent har jeg en bachelor i petroleum og prosessteknologi fra UiB.
Jeg flyttet tilbake til Bergen og Solheimslien borettslag i januar 2024 på grunn av ny jobb som ingeniør innen teknisk sikkerhet hos Aibel på Kokstad.
Ved siden av jobb er jeg deltidsstudent og tar en master i risikostyring og sikkerhetsledelse ved UiS.

Frode snakket positivt om sitt verv i styret, noe som gjorde meg interessert i å søke.
Et verv som styremedlem virker spennende og lærerikt og jeg håper å kunne bidra på en god og tilfredsstillende måte.
Jeg er glad i å engasjere meg der jeg bor, jobber eller studerer.

Av tidligere relevant erfaring har jeg:
- Styremedlem/økonomiansvarlig i Gullflaks - linjeforening for petroleum og prosessteknologi
- Leder sosialkomiteen - Kriminalomsorgens høgskole og utdanningssenter
- Verneombud for 3 avdelinger i Oslo fengsel
- Styremedlem i NFF - Norsk fengsel og friomsorgsforbund.

Tatiana Lægreid

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

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

Thomas Molnes

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

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

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

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

6. Andre innkomne saker

Ingen innmeldte saker.

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Solheimslien Borettslag

Sted: Solheim kirke

Dato: 25.04.2024

Møtet ble åpnet av: Katrine Sandvik

Til stede fra styret: Thomas Molnes
Frode Hauge
Julie Hansen
Tatiana Bergseid
Petter Vedeler

Til stede fra BOB: Katrine Sandvik

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 19

+ Antall fullmakter: 1

= Antall stemmeberettigede: 20

c) Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder: Katrine Sandvik

Vedtak: Godkjent

d) Valg av referent/protokollfører

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

Forslag til referent: Petter Vedeler

Vedtak: Godkjent

e) Valg av protokollunderskriver(e)

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

Forslag til protokollunderskriver: Tobias Oppedal og Frode Røberg

Vedtak: Godkjent

f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps: —

Vedtak: —

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Godkjent

2. Rapport fra styret

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

Vedtak: Godkjent

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 20 24.

Vedtak: Godkjent

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

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

Forslag: Kr 580 000

Vedtak: Kr 580 000

5. Vederlag til styremedlemmer spesielt

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

Forslag:

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

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

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

Vedtak: _____

6. Valg av styre

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

Forslag til kandidater:

Tobias Holsen Oppedal

Tatiana Lørgreid

Thomas Molnes

Tove Skotteberg

Rikke Marie Kvalvig

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

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

7. Andre saker

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

Underskrifter:

Møteleder

Referent

Protokollunderskriver

Protokollunderskriver

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2021 I SOLHEIMSLIEN BORETTSLAG

Innkalling til digital generalforsamling i Solheimslien borettslag på Zoom

Det innkalles til ordinær generalforsamling torsdag 27. mai 2021 kl 18.00.

Sted: Zoom (digitalt - informasjon om praktisk gjennomføring kommer).

Styret i Solheimslien borettslag ser dessverre ingen mulighet til å ha en fysisk generalforsamling i år. Vi har lenge vurdert en digital generalforsamling som går over en ukes tid eller mer. En slik generalforsamling innebærer at innkalling til generalforsamling og alle sakene som skal gjennomgås legges på nett slik at andelseier kan logge seg inn og se på disse og etter hvert stemme over forslagene. Gjennomføringen av en slik maratongeneralforsamling vil eksempelvis være at dag 1-3 går med til at andelseiere får mulighet til å sende inn kommentarer til innkallingen fra styret, dag 4 går med til at styret inkorporerer tilbakemelding fra beboere i datasystemet og legger til eventuelt endringsforslag med mer, og dag 5-7 går med til avstemning (denne gjøres også digitalt). Styret i Solheimslien borettslag ser imidlertid et behov for å ha en generalforsamling der det er mulig å få diskutert de ulike sakene, eksempelvis regnskap, på en skikkelig måte, særlig siden vi har vært gjennom en stor rehabilitering og det er mange som har spørsmål til økonomien i borettslaget. Samtidig har vi sett på ulike system som p.t. brukes til å gjennomføre en slik maratongeneralforsamling, og foreløpig mener vi at systemene fortsatt må tilrettelegges noe for at de skal kunne fungere optimalt. Vi har derfor valgt å innkalle til en digital generalforsamling på Zoom som går "live". Zoom er en møtetjeneste på nett der man kan benytte bilde/og eller lyd, og der andelseier vil kunne sitte foran en pc og delta i generalforsamlingen. Dette innebærer at dere som andelseiere vil kunne stille spørsmål underveis, og avstemming vil foregå under selve møtet (anonymt). Vi vil komme tilbake med mer informasjon om hvordan gjennomføringen av generalforsamlingen vil bli. Vi vil legge ut informasjon i postkassene i blokkene og vi vil også legge ut informasjon på borettslagets nettsider. Vi kommer ikke til å sende ut informasjon til andelseiere som ikke bor i borettslaget da postgangen kan ta utrolig lang tid, og man risikerer dermed at informasjonen først har kommet frem når generalforsamlingen er overstått. Andelseiere som ikke bor i borettslaget oppfordres derfor til å følge med på borettslagets nettsider.

Styret i Solheimslien borettslag er klar over at situasjonen ikke er ideell. Fysisk generalforsamling kan ikke gjennomføres pga. Covid-19, og det vil uansett være mange som ikke vil kunne delta, enten fordi de ikke bor i borettslaget eller fordi de har forpliktelser andre steder. Den digitale maratongeneralforsamlingen medfører at man ikke får de viktige diskusjonene, og kanskje heller ikke får forståelse for hvorfor forslag og endringsforslag til vedtak fremmes. Det vil også være enkelte beboere som vil ha utfordringer med å delta i denne type generalforsamling pga. teknisk kunnskap. Generalforsamling via Zoom vil åpne for viktige diskusjoner, men kan samtidig føre til at noen vil ha problemer med å delta, enten pga. mangel på utstyr eller mangel på teknisk kunnskap. Vi oppfordrer de som måtte ha slike utfordringer til å ta kontakt med noen de kjenner som har denne kunnskapen og få hjelp, eventuelt kontakte styret så vi kan bistå på best mulig måte.

DAGSORDEN

1 Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling

1.2 Antall fremmøtte

1.3 Valg av møteleder

1.4 Valg av referent/protokollfører

1.5 Valg av protokollunderskriver

1.6 Valg av tellekorps (bare om nødvendig)

1.7 Godkjenning av dagsorden

2 Rapport fra styret

3 Behandling og godkjenning av årsregnskap 2020

4 Godtgjørelse/honorar til styret og evt. andre utvalg

5 Valg av styret

6 Innkomne saker

6.1 Forkjøpsrett ut av vedtektene

6.2 Utvidelse av vasketider

6.3 Egenandel forsikring - skade som følge av manglende vedlikehold

6.4 Egenandel forsikring - skade som ikke blir meldt innen rimelig tid etter at den er oppdaget

6.5 Reklamasjoner Sognnes

2. Rapport fra styret

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsberetning, dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Rapport fra styret er frivillig og følger vedlagt. Rapport fra styret tas til etterretning.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2020

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2020 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2020 anbefales godkjent.

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

4. Godtgjørelse/honorar til styret og evt. andre utvalg

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

Styret i Solheimslien borettslag har de siste årene hatt et høyt arbeidspress som følge av rehabiliteringen, og som følge av at det i prosjektet ikke var lagt opp til frikjøp av en person i styret som kunne holde i prosessen. Arbeidet knyttet til rehabiliteringen har derfor blitt gjort i tillegg til vanlig arbeid, før jobb, i lunsjpauser, på kvelder, i helger og i ferier. Konvertering av lån til Husbanken har også medført mer arbeid enn styret forventet, og det samme har salg av leiligheter der det har måttet gjøres en del for- og etterarbeid i forbindelse med salgene. I tillegg er arbeidet mot Løvstien opp mot Bergen kommune fortsatt pågående, og styret har også brukt mye tid på nabovarsel i forbindelse med bygging av "trykkeriet" som ligger nord i borettslaget. Her ønsker eier å selge "trykkeriet" og interessenter ønsker å bygge et høyere bygg der trykkeriet står i dag og etablere nye leiligheter - noe som potensielt vil kunne påvirke en rekke beboere i denne delen av borettslaget, både med tanke på tap av utsikt, sol samt økt trafikk og støy.

Styret så for seg at arbeidspresset ville være lavere i første halvdel av 2020, og at det i andre halvdel av 2020 ville gå med mye tid til å forberede sluttoppgjøret for rehabiliteringen. Imidlertid har situasjonen opp mot Covid-19 medført økt arbeidspress på deler av styret, og 2020 ble et nytt travelt år. I tillegg sluttførte Sognnes arbeidet med selve rehabiliteringen i oktober 2020, flere måneder før planlagt dato. Styret har imidlertid, i samarbeid med drift og WSP brukt mye tid på å følge opp reklamasjoner samt forberede sluttoppgjøret. Sluttoppgjøret pågår p.t., og kan i verste fall medføre at styreleder, nestleder og økonomiansvarlig må kjøpes fri fra arbeid i en periode. Vi håper imidlertid å unngå dette.

Som følge av at antall beboere har økt og mengden tunge saker holder seg stabilt, i tillegg til antall telefoner fra blant annet beboere og eiendomsmeglere samt boligkjøpere har økt betraktelig, mener styret at honoraret må økes noe. I den forbindelse viser vi til vedlagt statistikk fra BOB fra 2019 som viser at Solheimslien borettslag ligger lavt når det gjelder styrehonorar. Styret mener ikke at det er et mål i seg selv at honoraret skal være høyt, men på grunn av arbeidsmengden bør honoraret ha et visst nivå for at andelseiere skal ønske å sitte i styret.

Styret foreslår å øke styrehonoraret fra 305 000 til 359 000. Dette utgjør ca. 1 000 kroner pr. andel. For borettslag med mer enn 201 andeler var gjennomsnitt for styrehonorar i 2019 (jf. BOB sin statistikk) pr. andel 1 044 kr, høyeste var 1 427 og laveste var 782 kroner. For borettslag med færre andeler var snittet enda høyere.

Dersom honorar ikke økes foreslår styret å fastholde det ordinære styrehonoraret på 305 000 kroner.

Styret viser til forslagene og vedtakene fra generalforsamlingen i 2018, 2019 og 2020 om at det i tillegg tildeles en ekstra pott i hvert av årene i den perioden rehabiliteringen pågår (2017/2018, 2018/2019, 2019/2020 og 2020/2021) slik at styreleder og styremedlemmer får en ekstra kompensasjon for det store arbeidet som nå legges ned.

Styret mener at en slik ekstra kompensasjon vil bidra til kontinuitet i styret og borettslaget, noe som er svært viktig nå under rehabiliteringen. Som følge av at forretningsfører har informert styret om at dette er noe som må vedtas av generalforsamlingen fra år til år, foreslår styret at det også for perioden 2020/2021 tildeles en ekstra pott til styret som følge av mye ekstraarbeid i forbindelse med rehabiliteringen. Dette vil da være siste gang ekstrapotten skal tildeles all den tid arbeidet med selve rehabiliteringen forventes å være ferdig. Dersom arbeidet med sluttoppgjøret blir svært krevende må styret heller vurdere om omfanget er så stort at styret skal be generalforsamlingen neste år om at enkelte styremedlemmer kompenseres for dette.

Styret foreslår at den ekstra styrehonorarpotten som følge av rehabilitering for perioden 2020/2021 fastsettes til 235 000 kroner tilsvarende tidligere år.

Tidligere har det i innkallingen vært lagt inn en oversikt over hvordan fordelingen av styrehonoraret skal være i styret. Imidlertid har vi blitt informert av forretningsfører om at denne fordelingen er noe som skal skje internt i styret, og at generalforsamlingen som utgangspunkt kun skal fastsette størrelsen på totalhonoraret. Dette skyldes blant annet at det fra år til år kan være variasjoner internt i styret på hvor mye arbeid de enkelte medlemmene legger ned, og styreleder må da ha mulighet til å justere honoraret til den enkelte etter arbeidsinnsats. I den forbindelse vil styreleder særlig trekke frem arbeidet utført av nestleder i 2020. Nestleder har lagt ned en innsats utover det man normalt vil kunne forvente. Arbeidet har vært helt avgjørende for at styreleder blant annet har kunnet fokusere på avslutningen av rehabiliteringen.

Styret foreslår videre følgende honorar:

Varamedlemmer: 1000 kroner pr. obligatorisk oppmøte.

Valgkomiteen: 1000 kroner pr. medlem

Oppgangsansvarlige: 1 500 kr pr oppgangsansvarlig. I blokker som har gjennomgått rehabilitering i perioden 2020 foreslår styret at honoraret settes til 2 000 kroner for oppgangsansvarlige.

Forslag til vedtak:

1) Styret foreslår å øke det ordinære styrehonoraret fra 305 000 kroner til 359 000 kroner for perioden 2020/2021 for styret. Pr. 31.12.2020 var det totalt 359 andeler i Solheimslien borettslag.

1a) Dersom det ordinære styrehonoraret ikke økes foreslår styret å fastholde det ordinære styrehonoraret på 305 000 kroner.

2) Styret foreslår at den ekstra styrehonorarpotten som følge av rehabilitering for perioden 2020/2021 fastsettes til 235 000 kroner.

3) Styret foreslår at varamedlemmer får kr. 1000 pr. obligatorisk oppmøte.

4) Styret foreslår at valgkomiteen får kr. 1000 pr. medlem

5) Styret foreslår at oppgangsansvarlige får kr. 1 500 pr. oppgangsansvarlig.

5a) Styret foreslår at oppgangsansvarlige i blokker som har gjennomgått rehabilitering i 2020 får kr. 2 000 pr. oppgangsansvarlig

5. Valg av styret

Styret viser til innstilling fra valgkomiteen. Styret registrerer at valgkomiteen ønsker å sikre kunnskapsoverføring og at styret benytter 2021 til dette. Dette har medført at valgkomiteen har valgt ikke å innstille to av styremedlemmene som ønsker gjenvalg.

Valgkomiteen har opplyst styret om at i tillegg til de som er innstilt har følgende personer stilt til valg:

- Vibeke Kroken (sitter pt. i styret)

- Kjell E. Thorkildsen (sitter pt. i styret)

- Marita Staurset

Vi viser forøvrig til vedlagt innstilling fra valgkomiteen for ytterligere informasjon om kandidatene som er innstilt.

6. Innkomne saker

6.1 Forkjøpsrett ut av vedtektene

Vedtektene punkt 3. angående forkjøpsrett i Solheimslien Borettslag ble endret i forbindelse med etablering av nye leiligheter i de ulike blokkene. Endringene åpnet for at beboere kunne kjøpe de nyetablerte leilighetene med forkjøpsrett. Alle nyetablerte leiligheter er nå blitt solgt og det foreslås nå at denne endringen slettes. Dette innebærer at vedtektene punkt 3-7 slettes. Se dokument med overstreket tekst som er lagt ved denne innkallingen.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at forkjøpsrett av de nyetablerte leilighetene tas ut av vedtektene da alle leilighetene har vært gjennom førstegangsomsetning.

6.2 Utvidelse av vasketider

Styret viser til at vaskeriene nå er utstyrt med nye vaskemaskiner og tørketromler som er mer effektive og som, forhåpentligvis, støyer mindre enn de gamle. I tillegg har borettslaget fått flere nye andelseiere som følge av de nyetablerte leilighetene og dermed større press på bruk av vaskemaskiner. Styret viser videre til at flere i borettslaget arbeider skift og kan ha utfordringer med å få brukt vaskerommet slik systemet er i dag. Styret foreslår derfor å utvide vasketidene fra klokken 06.00 til klokken 23.00.

Styret anbefaler samtidig at oppgangsansvarlige i et husmøte eller lignende blir enige med beboerne om hvordan vasketidene skal fordeles. Noen steder vil det kunne være hensiktsmessig å fordele vaskedagen i fire, der det er tillatt å vaske over to perioder, eller benytte to vaskemaskiner/tørketromler samtidig over en periode. Styret registrerer også at det kan være vanskelig å identifisere hvem som har satt seg opp på vaskeliste, og ber de enkelte oppgangsansvarlige om man bør innføre et system der det kreves navn og/eller telefonnummer. Det kan også vurderes om man skal lage en liste for vaskemaskiner og en liste for tørketromler, all den tid det ikke er sikkert at den som ønsker å bruke vaskerommet ønsker å benytte seg av både tørketrommel og vaskemaskin.

Forslag til vedtak: Styret foreslår å utvide vasketidene fra klokken 8-21 til klokken 6-23 alle dager.

6.3 Egenandel forsikring - skade som følge av manglende vedlikehold

I 2020 har borettslaget betalt ut 20.000 kroner i egenandel der skade har forårsaket reparasjoner over egenandel, hver på kr 10.000 kroner.

Ved skade i leilighet er det viktig at andelseier/beboer kontakter både eget forsikringsselskap, styrets forsikringsansvarlig og driftsavdelingen så raskt som mulig etter oppstått skade. Dette er viktig for å få dokumentert skade, startet skadesak og for å hindre følgeskader både i egen og tilstøtende leiligheter. Dette kan lett skje, spesielt ved vannskader.

Styret har behov for å få en nærmere avklaring knyttet til betaling av egenandel i tilfeller der skaden er forvoldt på grunn av manglende vedlikehold.

Forslag til vedtak: Dersom skaden skyldes manglende vedlikehold som eier selv skal sørge for, vil eier måtte betale egenandel helt eller delvis selv.

6.4 Egenandel forsikring - skade som ikke blir meldt innen rimelig tid etter at den er oppdaget

I 2020 har borettslaget betalt ut 20.000 kroner i egenandel der skade har forårsaket reparasjoner over egenandel, hver på kr 10.000 kroner.

Ved skade i leilighet er det viktig at andelseier/beboer kontakter både eget forsikringsselskap, styrets forsikringsansvarlig og driftsavdelingen så raskt som mulig etter oppstått skade. Dette er viktig for å få dokumentert skade, startet skadesak og for å hindre følgeskader både i egen og tilstøtende leiligheter. Slike følgeskader kan lett skje, spesielt ved vannskader.

Styret har behov for å få en nærmere avklaring knyttet til betaling av egenandel i tilfeller der skaden ikke blir meldt innen rimelig tid etter at den er oppdaget.

Forslag til vedtak: Dersom skaden ikke blir meldt innen rimelig tid etter at den er oppdaget, får styret fullmakt til, i samråd med forsikringsselskapet, å vurdere hvor vidt den som har skaden i egen leilighet og eventuelle følgeskader på andre leiligheter eller bygningsmasse, må dekke egenandel selv.

6.5 Reklamasjoner Sognnes

Sak fra beboer Kim-Hugo Paulsen

"Styret må i samarbeid med drift/beboerkontakten iverksette en ny kartlegging av utestående reklamasjoner som den enkelte beboer har mot Sognnes. Forutsatt at styret ikke finner det hensiktsmessig å gjennomføre en ny kartlegging av reklamasjoner bes styret om å redegjøre for bakgrunnen for dette før eventuell avstemning gjennomføres"

Basert på min erfaring som andelseier i Solheimslien borettslag gjennom rehabiliteringen, så mener jeg det er grunnlag for å tro at flere innsendte reklamasjoner ikke er blitt tilstrekkelig behandlet av Sognnes bygg.

Styrets innstilling: Styret arbeider allerede med denne saken og mener derfor at saken kun skal tas til etterretning.

FULLMAKT

(jmf. Burettslagslova §7-3)

Jeg _____ eier av andel nr _____,

har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen.

Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Sted _____ Dato _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

Rapport fra styret i SOLHEIMSLIEN BORETTSLAG for 2020

Lagets virksomhet

Borettslagets hovedformål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom.

Laget holder til i Bergen kommune .

Solheimslien borettslag ble stiftet 24. april 1966 og har i henhold til vedtektenepunkt 1-1 som hovedformål å "gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagetseiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne."Borettslaget bestod pr. 31.12.2020 av i alt 359 leiligheter. Av disse er 39 leiligheter etablert i forbindelse med rehabiliteringen som har bltit gjennomført i borettslaget. Leilighetene er fordelt på fem lavblokker og tre høyblokker. Blokkene ble sist rehabilitert i 1992,mens utenomhusanlegget ble rehabilitert i 1998/1999. I tillegg gjennomførte borettslaget en oppgradering av rør i perioden 2014-2016. Rørfornyingen innebar at hovedstammene ble fornyet.

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

Styret og styrets arbeid

Styrets sammensetning:

Styreleder, Maja Kirkegaard Rodriguez Brix,
Nestleder, Julie Lange Hansen
Styremedlem, Kjell Einar Thorkildsen,
Styremedlem, Vibeke Kroken
Styremedlem, Madelen Nilsen,
Varamedlem, Vetle Mo,
Varamedlem, Thomas Molnes

Andre utvalg:

Valgkomité:
Kari Aga
Sondre Naustdal
Shamini Murugesh

Møtevirksomhet

I 2020 er det avholdt 11 formelle styremøter, hvorav i alt 37 nye protokollerte saker har blitt påbegynt og behandlet. I tillegg har styret jobbet videre med syv saker fra 2019. Av sakene har fem vært godkjenning av nye andelseiere. I tillegg har styret hatt konstituerende møte og hatt egne møter dedikert til gjennomgang av HMS, GDPR, uteområder og rehabilitering. I tillegg til styremøtene har det blitt avholdt en rekke uformelle møter mellomstyremedlemmene/styreleder/drift, møter med eiendomsmegler, advokater, byggherreombud WSP og entreprenør Sognnes i forbindelse med rehabiliteringen, samt hyppig e-post- og telefon korrespondanse mellom styremedlemmene og andre samarbeidende parter. I tillegg har varamedlemmer blitt kalt inn til møter som har omhandlet budsjett/økonomi og andre saker som har vært av særlig for borettslaget, dette for å sikre kontinuitet og kunnskapsoverføring i forbindelse med avslutningen av rehabiliteringen.

Styreleder vil benytte anledningen til å takke de andre styremedlemmene for god samarbeidsvilje og godt engasjement. Styreleder ønsker også å takke varamedlemmene som har vært gode sparringspartnere for styret når det har vært behov for det. I tillegg ønsker styreleder å takke valgkomiteen som år etter år gjøre en viktig innsats for borettslaget. Sist, men ikke minst, ønsker styreleder og styret å takke drift for den uvurderlige innsatsen de legger ned i forbindelse med ordinære driftsoppgaver og rehabiliteringen.

Saker som har vært behandlet

Styret i borettslaget har i 2020 behandlet en rekke saker, herunder:

Salg av nyetablerte leiligheter

1.Rehabilitering og endringsmeldinger
2.Ny prognose for fellesgjeld og felleskostnader
3.Uteområder
4.Løvstien
5.Boss i fellesareal
6.Innhenting av tilbud på forsikring
7.Innhenting av tilbud på vasketjenester
8.Innkjøp av nye vaskemaskiner og tørketromler
9.Naboklager
10.Salg av eksisterende leiligheter
11.Lån hos Husbanken
12.Lån hos Handelsbanken
13. Bytte av tv/bredbåndsleverandør

Lagets drift og økonomi

Forretningsførsel og revisjon

Solheimslien Borettslag inngikk forsikringsavtale med Gjensidige i april 2020, og er per dags dato forsikret i selskapet. Prisen for fullverdiforsikring ved bygningskasko av borettslagets eiendommer har første år kostet kroner 598.560,- inkl. bil og traktor. Eventuell utbetaling av kundeutbytte er noe som vedtas i Gjensidiges Generalforsamling i april/mai 2020.

Siden forsikringavtalen med Gjensidige ble inngått i april 2020, er det innmeldt totalt seks forsikringssaker til styret, fem er innmeldt av beboere. To av sakene med dekning i forsikringen fikk beregnet skader som overgikk egenandel på 10.000 kroner. Til sammen er det dermed betalt 20.000 kroner i egenandel fra borettslaget.

Ved skade i leilighet er det viktig at andelseier/beboer kontakter drift eller styret så raskt som mulig etter oppstått skade, og eventuelt også eget forsikringsselskap, for å få dokumentert skade, startet skadesak og for å hindre følgeskader. Beboere må ikke selv kontakte forsikringsselskap uten først å ha vært i kontakt med styret eller driftsavdelingen.

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av Bergen og Omegn Boligbyggelag (BOB). Borettslagets revisor er KPMG AS. Borettslagets eiendomsmasse og forsikring Borettslaget består pr. 31.12.2020 som nevnt over av i alt 359 andeler, hvor to eies av BBB. Andelene er fordelt på 4-, 3-, 2-, og 1- roms leiligheter.

Boligomsetning

I 2020 har det blitt solgt 47 andelsleiligheter, av disse var 18 nyetablerte leiligheter og 29 opprinnelige leiligheter.

Under vises salg av andeler i 2020. Oversikten er delt inn i opprinnelige og nyetablerte da disse leilighetene verken har lik størrelse, fellesgjeld eller felleskostnad, selv om de har likt antall rom. I den forbindelse gjør vi oppmerksom på at størrelsen på nyetablerte leiligheter med likt antall rom også kan være ulik.

Familieoverdragelse holdes utenfor prisinformasjon.

Opprinnelige leiligheter

1-roms leiligheter, antall solgte: 4

Høyeste pris: 1.300.000,-
Laveste pris: 600.000,-
Gjennomsnittspris: 1.032.500,-

2- roms leiligheter, antall solgte: 7

Høyeste pris: 2.100.000,-
Laveste pris: 1.350.000,-
Gjennomsnittspris: 1.710.000,-

3- roms leiligheter, antall solgte: 5

Høyeste pris: 2.230.000,-
Laveste pris: 1.175.000,-
Gjennomsnittspris: 1.788.750,-

4- roms leiligheter, antall solgte: 13

Høyeste pris: 2.190.000,-
Laveste pris: 1.590.000,-
Gjennomsnittspris: 1.933.077,-

Nyetablerte leiligheter

2-roms leiligheter, antall solgte: 18

Laveste pris: 985.000,-
Høyeste pris: 1.700.000,-
Gjennomsnittspris: 1.132.500,-

3- roms leiligheter, antall solgte: 6

Laveste pris: 1.105.000,-
Høyeste pris: 1.260.000,-
Gjennomsnittspris: 1.182.500,-

Alle de 24 solgte nyetablerte leilighetene i 2020 gikk til prisantydning eller over.

Per 31.12.2020 hadde 17 av borettslagets andelseiere overlatt bruken av boligen til andre såkalt fremleie eller registrert bruksoverlating.

Økonomi

Styret viser til vedlagt regnskap og budsjett.

HMS

Solheimslien borettslag er lovpålagt Helse- miljø og sikkerhetsarbeid gjennom forskrift 6.desember 1996 nr. 1127 om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften). Arbeidet med å innføre alle nødvendige tiltak for oppfylle forskriften har blitt påbegynt, men er ikke ferdigstilt enda, dette skyldes delvis den pågående Covid-19.

Bomiljø/ sosiale aktiviteter/ dugnadsarbeid

I 2020 var det fire søknader som kvalifiserte til beboerpotten. Dette er en pott på 15.000, - hvor beboere kan søke om midler til tiltak som vil bidra til et positivt bomiljø. Det ble blant annet kjøpt inn planter til takterrasse og uteområder ved A og D blokken, og noen bærbusker som ble plantet ved G og H blokkene.

Driftsavdelingen påbegynte planting av hekk ved A blokken for å erstatte gjerdet som var der tidligere. Gjerdet ble tatt ned for en del år siden etter forespørsel fra beboere og oppgangsansvarlige i blokken, men det har lenge vært uavklart hva som skulle komme opp som erstatning. Det ble også satt opp parkour anlegg og lekeapparatet ble satt opp på nytt. Grillområdet ved blokken skal bli reparert. Så her blir det et uteområde for både små og store etter hvert.

Det ble utført fellesdugnad rundt B og E blokken der flittige beboere ryddet og ordnet rundt blokkene. På grunn av koronasituasjonen ble det dessverre ikke noe servering på fellesdugnaden, men det var god stemning likevel. De øvrige oppgangene og blokkene hadde dugnader tilpasset koronasituasjonen der man fant ulike måter å gjøre dette på. Det er i løpet av høsten kommet møbler på alle takterrassene og styret håper å samarbeide med de ulike oppgangsansvarlige angående beplantning og håper å få plantet i kassene i løpet av våren og sommeren 2021.

Siden rehabiliteringen nylig ble avsluttet så gjenstår det en del arbeid med uteområdene. Styret arbeider med å få inn tilbud på forskjellige løsninger i de ulike fellesområdene.

På grunn av koronasituasjonen så ble det ikke avholdt samling for de oppgangsansvarlige i 2020, og det kan dessverre se ut som det blir vanskelig også i 2021.

Årsmeldingen er godkjent av styret 30.04.2021

RESULTATREGNSKAP 2020 SOLHEIMSLIEN BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Driftsinntekter					
Felleskostnader	1	30 104 699	26 432 562	29 377 000	31 723 000
Andre inntekter	2	634 700	857 101	19 950 000	330 000
Sum inntekter		**30 739 399**	**27 289 663**	**49 327 000**	**32 053 000**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	3	1 435 238	1 558 651	1 679 000	1 197 000
Styrehonorar	4	604 000	426 000	550 000	550 000
Andre honorar	5	36 500	44 000	45 000	35 000
Arbeidsgiveravgift		263 449	285 557	299 000	242 000
Avskrivninger	6	223 945	148 913	121 000	227 000
Felles strøm og varme		1 976 862	3 620 288	3 452 000	3 602 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		3 580 770	3 402 092	3 500 000	3 681 000
Festeavgift		148 021	148 021	152 000	148 000
Andre driftskostnader	7	1 790 329	1 619 173	2 009 000	1 754 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	178 878	112 014	327 000	682 000
Vedlikehold	9	1 925 169	2 557 762	2 180 555	290 000
Rehabilitering	10	22 001 834	26 850 611	14 074 000	1 550 000
Forretningsførsel	11	307 120	297 980	282 000	290 000
Revisjonshonorar	12	47 500	44 125	45 000	48 000
Andre konsulenthonorar		89 138	59 906	250 000	150 000
Kontingent		2 746	2 906	0	0
Forsikring		626 509	549 962	605 000	689 000
Sum driftskostnader		**35 238 008**	**41 727 961**	**29 570 555**	**15 135 000**
Driftsresultat		**-4 498 609**	**-14 438 298**	**19 756 445**	**16 918 000**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter bank		58 998	131 742	0	0
Andre renteinntekter		32 222	7 058	0	0
Sum finansinntekter		**91 220**	**138 800**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		6 305 883	7 431 152	5 000 000	3 669 451
Andre rentekostnader		2 273	1 119	0	0
Sum finanskostnader		**6 308 156**	**7 432 271**	**5 000 000**	**3 669 451**
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-6 216 936**	**-7 293 471**	**-5 000 000**	**-3 669 451**
Resultat		**-10 715 545**	**-21 731 769**	**14 756 445**	**13 248 549**
Overført til/fra udekket tap		-10 715 545	-21 731 769	0	0

BALANSE 2020 SOLHEIMSLIEN BORETTSLAG

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	13, 17	310 068 204	263 229 279
Garasjer	13, 17	1 475 000	1 475 000
Andre driftsmidler	6	861 722	589 216
Sum varige driftsmidler		**312 404 926**	**265 293 495**
Sum anleggsmidler		**312 404 926**	**265 293 495**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		127 364	229 772
Forskuddbetalte kostnader		366 779	851 496
Andre fordringer		85 059	1 810 256
Sum fordringer		**579 202**	**2 891 524**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		5 184 839	7 335 046
Skattetrekk		44 764	61 787
Sum bankinnskudd og kontanter		**5 229 603**	**7 396 833**
Sum omløpsmidler		**5 808 805**	**10 288 357**
SUM EIENDELER		**318 213 732**	**275 581 852**

BALANSE 2020 SOLHEIMSLIEN BORETTSLAG

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		35 600	33 800
Annen innskutt egenkapital	14	44 753 664	24 070 464
Sum innskutt egenkapital		**44 789 264**	**24 104 264**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	15	-99 707 864	-88 992 319
Sum opptjent egenkapital		**-99 707 864**	**-88 992 319**
SUM EGENKAPITAL		**-54 918 600**	**-64 888 055**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16, 17	344 141 697	332 833 837
Borettsinnskudd	17	3 824 400	3 824 400
Sum langsiktig gjeld		**347 966 097**	**336 658 237**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		445 654	337 761
Leverandørgjeld		421 623	2 364 787
Skyldig off. myndigheter		135 995	157 342
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		454 463	410 178
Påløpne renter		97 025	144 531
Annen kortsiktig gjeld		23 611 475	397 071
Sum kortsiktig gjeld		**25 166 235**	**3 811 670**
SUM GJELD		**373 132 332**	**340 469 907**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**318 213 732**	**275 581 852**

Sted:_____, dato:_____

Maja Kirkegaard Brix Styreleder	Julie Lange Hansen Nestleder	Madelen Nilsen Styremedlem (F)
Vibeke Kroken Styremedlem	Kjell Einar Thorkildsen Styremedlem	

Noter til regnskapet

Note 0 - 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 leveringstidspunkt.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
3800 Andel felleskostnader	26 256 191	23 479 761	25 640 000	27 753 000
3804 Utleie garasjeplasser	312 250	322 370	322 000	350 000
3814 Brenselsinntekter	2 680 877	2 604 031	2 630 000	2 760 000
3816 Kabel-TV	751 331	0	750 000	814 000
3825 Leieinntekter El-bil	40 500	26 400	35 000	46 000
3828 Filterskift	63 550	0	0	0
Sum	**30 104 699**	**26 432 562**	**29 377 000**	**31 723 000**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
3850 Service-tjenester	476 520	462 600	350 000	330 000
3883 Tilskudd fra BOB	0	35 000	0	0
3885 Andre inntekter	158 180	359 501	0	0
3965 Salg av nye andeler	0	0	19 600 000	0
Sum	**634 700**	**857 101**	**19 950 000**	**330 000**

Note 3 - Lønnskostnader

.
Antall ansatte: 3
Gjennomsnittlig antall årsverk: 3

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om tjenestepensjon.
Selskapets pensjonsordning tilfredstiller kravene i denne lov.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
5330 Styrehonorar	548 000	426 000	550 000	550 000
5331 Avsetning styrehonorar	56 000	0	0	0
Sum	**604 000**	**426 000**	**550 000**	**550 000**

Note 5 - Honorar andre utvalg

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
5390 Honorar valgkomité og oppgangsansvarlig	36 500	44 000	45 000	35 000
Sum	**36 500**	**44 000**	**45 000**	**35 000**

Note 6 - Andre eiendeler

	Vaskemaskin 2016	Ladestasjon El-bil og	Vaskemaskin Tørketromme	Parkour Sett, Klatrestativ	Vaskemaskin og tørketrommel	Vaktmesterbil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	33 938	20 000	551 613	59 095	0	197 900
Årets tilgang :	0	0	0	0	496 451	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	33 938	20 000	551 613	59 095	496 451	197 900
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	32 807	14 667	147 097	13 789	91 016	197 900
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 131	5 333	404 516	45 306	405 435	0
Årets avskrivninger :	6 788	4 000	110 322	11 819	91 016	0
Anskaffelsesår :	2016	2017	2019	2019	2020	2012
Antatt levetid i år :	5	5	5	5	5	7

	Lekeapparater	Gjerde ved bosshus	Fliskutter	Gressklipper	Strøer	Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	102 000	27 000	15 500	29 625	42 625	22 498
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	102 000	27 000	15 500	29 625	42 625	22 498
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	102 000	27 000	15 500	29 625	42 625	22 498
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2012	2008	2014	2014	2009	2010
Antatt levetid i år :	5	10	5	5	5	5

	Bossug	Vaskemaskiner 2 stk 2009	Tørketrommel	Vaskeriutstyr	Vaskeriautomat	Brøytepumpe
Anskaffelseskost pr.01.01 :	8 206 964	89 426	26 969	650 503	289 431	16 250
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	8 206 964	89 426	26 969	650 503	289 431	16 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	8 206 964	89 426	26 969	650 503	289 431	16 250
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2007	2009	2009	2009	2009	2010
Antatt levetid i år :	10	5	5	5	10	5

	Vaskemaskin 2010	Redskapsbære
Anskaffelseskost pr.01.01 :	35 966	320 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0

Noter til regnskapet

Note 6 - Andre eiendeler

Anskaffelseskost pr.31.12:	35 966	320 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	35 966	320 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0
Anskaffelsesår :	2010	2012
Antatt levetid i år :	5	7

718 SOLHEIMSLIEN BORETTSLAG

Note 7 - Driftskostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
5510 Styredisposisjoner	826	7 239	10 000	5 000
5901 Gaver ansatte	6 500	1 458	10 000	5 000
5965 Arbeidstøy og verneutstyr	7 428	1 625	10 000	10 000
6300 Kostnader møter/arrangement	19 419	1 993	10 000	4 000
6325 Renovasjon	53 376	53 013	27 000	10 000
6326 Snømåking og brøyting	263	25 109	25 000	25 000
6335 Containerleie/ -tømming	81 215	45 770	150 000	100 000
6336 HMS	10 305	11 982	130 000	50 000
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	1 312	0	5 000	2 000
6360 Renhold og matteleie	336 180	330 016	337 000	343 000
6362 Maskiner og utstyr	0	5 844	10 000	10 000
6366 Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	2 613	11 927	0	0
6370 Garasjer	828	14 354	50 000	50 000
6372 Heis	109 929	176 116	100 000	100 000
6374 Ventilasjon	90 937	0	0	0
6375 TV/Bredbånd	754 237	718 623	750 000	814 000
6377 Vakthold	89 727	96 390	70 000	0
6390 Andre driftskostnader	7 967	3 474	10 000	10 000
6391 Diverse serviceavtaler	65 700	30 161	50 000	51 000
6400 Leie maskiner og utstyr	597	0	0	0
6630 Egenandel ved skade	30 000	0	50 000	20 000
6632 Kostnader forsikringsskader	0	0	50 000	25 000
6800 Kontorkostnader	10 790	17 806	20 000	10 000
6845 Kopiering	0	418	5 000	5 000
6860 Kursutgifter	2 475	300	25 000	10 000
6900 Telefonutgifter	25 041	26 187	30 000	20 000
6901 Telefon ansatte privat	9 216	0	0	0
6940 Porto	8 039	3 036	5 000	5 000
7000 Drivstoff	10 553	7 556	10 000	10 000
7020 Vedlikehold bil og traktor	37 280	8 197	45 000	45 000
7040 Forsikring/off.avgifter varebil	0	0	5 000	5 000
7120 Utlegg bompenger,parkering mm	9 972	5 465	10 000	10 000
7170 Bilkostnader	0	958	0	0
7770 Betalingsgebyrer	1 467	1 242	0	0
7779 Andre gebyr	6 120	12 303	0	0
7782 Kostnader bomiljø	0	1 021	0	0
7791 Øredifferanser	18	-408	0	0
Sum	**1 790 329**	**1 619 173**	**2 009 000**	**1 754 000**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6500 IT utstyr	2 495	3 978	10 000	10 000
6502 Brannvernutstyr	7 605	0	25 000	125 000
6503 Annet driftsmateriell	41 935	15 342	10 000	10 000
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	76 705	48 292	10 000	10 000
6506 Porttelefoni	0	1 748	30 000	5 000
6510 Verktøy og redskap	36 546	17 468	40 000	20 000
6540 Inventar	1 582	6 954	0	0
6541 Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler etc.	10 657	6 600	200 000	500 000
6553 Abonnement og lisenser	1 354	11 632	2 000	2 000
Sum	**178 878**	**112 014**	**327 000**	**682 000**

Noter til regnskapet

Note 9 - Vedlikehold

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	5 892	0	50 000	20 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	512 249	1 818 936	280 000	50 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	1 068 104	501 146	955 555	20 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	100 933	29 438	15 000	15 000
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	83 656	33 350	20 000	20 000
6606 Vedlikehold heis	82 054	33 230	300 000	100 000
6607 Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	0	86 056	520 000	25 000
6608 Vedlikehold garasjer	5 429	0	0	0
6614 Vedlikehold maling	55 029	9 526	5 000	5 000
6616 Vedlikehold tak	0	46 080	15 000	15 000
6617 Vedlikehold dører og vinduer	11 822	0	20 000	20 000
Sum	**1 925 169**	**2 557 762**	**2 180 555**	**290 000**

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

Note 10 - Rehabilitering

Rehabilitering	**2020**	**2019**
Beskrivelse	**Beløp**	**Beløp**
6645 - Garantiprovisjon	161 673	272 132
6650 - Rehabilitering	71 505 698	99 737 221
6642 - Omkostninger salg andeler 2018		286 412
6642 - Omkostninger salg andeler	958 259	563 284
6650 - Enova tilskudd	-3 784 871	-2 021 506
SUM rehabilitering	**68 840 759**	**98 837 543**
Verdiøkning bygning - påkostning	-46 838 925	-72 573 222
Korr påkostning (nedskrivning)	0	586 290
Sum kostnadsført rehabilitering	**22 001 834**	**26 850 611**

Faktura fra Sognes Bygg As kr 10 286 579 som gjelder sluttoppgjør er ikke kostnadsført. Dette med bakgrunn i at oppgjøret er omtvistet
Forventer avklaring i løpet av 1. halvår 2021

Note 11 - Forretningsførerhonorar

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6710 Forretningsførerhonorar	281 520	274 380	282 000	290 000
6714 Forretningsførerhonorar tilleggstjenester	25 600	23 600	0	0
Sum	**307 120**	**297 980**	**282 000**	**290 000**

Note 12 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

718 SOLHEIMSLIEN BORETTSLAG

Note 13 - Bygninger

	Garasjer	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 475 000	263 815 569
Årets tilgang :	0	46 838 925
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 475 000	310 654 494
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	586 290
Bokført verdi pr.31.12:	1 475 000	310 068 204
Anskaffelsesår :	1964	1964
Antatt levetid i år :		

Note 14 - Annen innskutt egenkapital

.

	Andelskapital	Annen innskutt Egenkapital	Sum
Saldo pr. 01.01.2020	33 800	24 070 464	24 104 264
Kapitalinnskudd ved salg av tolv nye andeler	1 800	20 683 200	20 685 000
Saldo pr 31.12.2020	**35 600**	**44 753 664**	**44 789 26**

Note 15 - Udekket tap

	2020	2019
2080 Udekket tap	-99 707 864	-88 992 319
Sum	**99 707 864**	**88 992 319**

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

Noter til regnskapet

Note 16 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Husbanken**	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**	**Husbanken**	**Husbanken**	**Husbanken**
Formål:	Rehabilitering av alle blokkene		Total rehabilitering av alle blokkene og bygging av nye leiligheter.	Rehabilitering	Rehabilitering fasader	Rehabilitering fasader blokk E og F
Lånenummer:	**13565340-10**	**95217448876**	**95217448884**	**13565340-20**	**13565340-40**	**13565341-20**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2017	2017	2019	2019	2019
Rentesats:	0.798 %	2.20 %	2.20 %	0.798 %	0.798 %	0.798 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Avdragsfritt til 30.06.2021	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	01.12.2049	30.12.2036	19.02.2021	01.12.2049	01.01.2050	01.01.2050
Opprinnelig lånebeløp:	31 820 000	23 000 000	440 000 000	8 314 000	5 299 000	5 299 000
Lånesaldo 01.01:	31 820 000	20 579 703	220 787 134	8 314 000	5 299 000	5 299 000
Avdrag i perioden:	861 760	964 682	208 049 400	225 163	140 644	143 706
Opptak i perioden:	0	0	19 129 648	0	0	0
Lånesaldo 31.12:	**30 958 240**	**19 615 021**	**31 867 382**	**8 088 837**	**5 158 356**	**5 155 294**

Kreditor:	**Husbanken**	**Husbanken**	**Husbanken**	**Husbanken**	**Husbanken**	**Husbanken**
Formål:	Rehabilitering fasader blokk D og G	Rehabilitering fasader blokk D og G	Rehabilitering av blokk D og G	Rehabilitering av blokk E og F	Rehabilitering av blokk E og F	Rehabilitering av blokk E og F
Lånenummer:	**13565615-20**	**13565615-30**	**13565615 5**	**13565341-30**	**13565341-40**	**13565341-10**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2019	2020	2020	2020	2020
Rentesats:	0.798 %	0.798 %	0.798 %	0.798 %	0.798 %	0.798 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	01.01.2050	01.01.2050	01.01.2050	01.01.2050	01.01.2050	01.01.2050
Opprinnelig lånebeløp:	8 915 000	31 820 000	55 686 000	23 865 000	5 711 000	63 641 000
Lånesaldo 01.01:	8 915 000	31 820 000	0	0	0	0
Avdrag i perioden:	241 769	862 938	1 480 063	634 301	151 791	1 691 496
Opptak i perioden:	0	0	55 686 000	23 865 000	5 711 000	63 641 000
Lånesaldo 31.12:	**8 673 231**	**30 957 062**	**54 205 937**	**23 230 699**	**5 559 209**	**61 949 504**

Kreditor:	**Husbanken**	**Husbanken**	**Husbanken**	**Husbanken**
Lånenummer:	**13565340-30**	**13565615 40**	**13565616-20**	**13565616-10**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2020	2020	2020
Rentesats:	0.798 %	0.798 %	0.798 %	0.798 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente		Flytende rente
Beregnet innfridd:	01.06.2050	30.06.2050	01.11.2050	01.11.2050
Opprinnelig lånebeløp:	23 865 000	5 711 000	5 711 000	23 865 000
Lånesaldo 01.01:	0	0	0	0
Avdrag i perioden:	346 322	82 753	0	0
Opptak i perioden:	23 865 000	5 711 000	5 711 000	23 865 000
Lånesaldo 31.12:	**23 518 678**	**5 628 247**	**5 711 000**	**23 865 000**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld

718 SOLHEIMSLIEN BORETTSLAG

Langsiktig gjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 13565340-10	4	114 396	457 584
	1	103 722	103 722
	1	102 712	102 712
	102	100 581	10 259 262
	3	99 157	297 471
	1	97 662	97 662
	34	97 348	3 309 832
	1	97 101	97 101
	1	96 912	96 912
	1	95 789	95 789
	3	93 546	280 638
	80	87 917	7 033 360
	1	87 558	87 558
	1	85 313	85 313
	12	85 196	1 022 352
	40	77 194	3 087 760
	3	76 558	229 674
	1	76 145	76 145
	1	75 734	75 734
	3	75 117	225 351
	6	74 769	448 614
	1	74 706	74 706
	1	73 675	73 675
	1	73 058	73 058
	1	71 001	71 001
	2	70 795	141 590
	3	69 560	208 680
	1	69 149	69 149
	40	58 360	2 334 400
	6	56 905	341 430
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 13565340-20	4	29 890	119 560
	1	27 101	27 101
	1	26 837	26 837
	102	26 280	2 680 560
	3	25 908	77 724
	1	25 517	25 517
	34	25 435	864 790
	1	25 371	25 371
	1	25 321	25 321
	1	25 028	25 028
	3	24 442	73 326
	80	22 971	1 837 680
	1	22 877	22 877
	1	22 291	22 291
	12	22 260	267 120
	40	20 169	806 760
	3	20 003	60 009
	1	19 895	19 895
	1	19 788	19 788
	3	19 627	58 881
	6	19 536	117 216

Noter til regnskapet

Langsiktig gjeld

	1	19 519	19 519
	1	19 250	19 250
	1	19 089	19 089
	1	18 551	18 551
	2	18 497	36 994
	3	18 175	54 525
	1	18 067	18 067
	40	15 248	609 920
	6	14 868	89 208
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 13565340-30	4	86 906	347 624
	1	78 797	78 797
	1	78 029	78 029
	102	76 410	7 793 820
	3	75 329	225 987
	1	74 193	74 193
	34	73 954	2 514 436
	1	73 766	73 766
	1	73 623	73 623
	1	72 770	72 770
	3	71 066	213 198
	80	66 790	5 343 200
	1	66 517	66 517
	1	64 811	64 811
	12	64 723	776 676
	40	58 643	2 345 720
	3	58 161	174 483
	1	57 847	57 847
	1	57 535	57 535
	3	57 066	171 198
	6	56 801	340 806
	1	56 753	56 753
	1	55 970	55 970
	1	55 501	55 501
	1	53 939	53 939
	2	53 782	107 564
	3	52 844	158 532
	1	52 532	52 532
	40	44 336	1 773 440
	6	43 230	259 380
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 13565340-40	4	19 061	76 244
	1	17 282	17 282
	1	17 114	17 114
	102	16 759	1 709 418
	3	16 522	49 566
	1	16 273	16 273
	34	16 220	551 480
	1	16 179	16 179
	1	16 148	16 148
	1	15 961	15 961
	3	15 587	46 761
	80	14 649	1 171 920

718 SOLHEIMSLIEN BORETTSLAG

Langsiktig gjeld

	1	14 589	14 589
	1	14 215	14 215
	12	14 196	170 352
	40	12 862	514 480
	3	12 756	38 268
	1	12 688	12 688
	1	12 619	12 619
	3	12 516	37 548
	6	12 458	74 748
	1	12 448	12 448
	1	12 276	12 276
	1	12 173	12 173
	1	11 830	11 830
	2	11 796	23 592
	3	11 590	34 770
	1	11 522	11 522
	40	9 724	388 960
	6	9 482	56 892
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 13565341-10	4	228 915	915 660
	1	207 555	207 555
	1	205 533	205 533
	102	201 269	20 529 438
	3	198 421	595 263
	1	195 428	195 428
	34	194 799	6 623 166
	1	194 305	194 305
	1	193 928	193 928
	1	191 681	191 681
	3	187 192	561 576
	80	175 929	14 074 320
	1	175 210	175 210
	1	170 717	170 717
	12	170 483	2 045 796
	40	154 470	6 178 800
	3	153 198	459 594
	1	152 372	152 372
	1	151 549	151 549
	3	150 314	450 942
	6	149 617	897 702
	1	149 492	149 492
	1	147 429	147 429
	1	146 194	146 194
	1	142 078	142 078
	2	141 665	283 330
	3	139 194	417 582
	1	138 371	138 371
	40	116 782	4 671 280
	6	113 871	683 226
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 13565341-20	4	19 050	76 200
	1	17 272	17 272
	1	17 104	17 104

Noter til regnskapet

Langsiktig gjeld

	102	16 749	1 708 398
	3	16 512	49 536
	1	16 263	16 263
	34	16 211	551 174
	1	16 170	16 170
	1	16 138	16 138
	1	15 951	15 951
	3	15 578	46 734
	80	14 640	1 171 200
	1	14 581	14 581
	1	14 207	14 207
	12	14 187	170 244
	40	12 855	514 200
	3	12 749	38 247
	1	12 680	12 680
	1	12 612	12 612
	3	12 509	37 527
	6	12 451	74 706
	1	12 440	12 440
	1	12 269	12 269
	1	12 166	12 166
	1	11 823	11 823
	2	11 789	23 578
	3	11 583	34 749
	1	11 515	11 515
	40	9 718	388 720
	6	9 476	56 856
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 13565341-30	4	85 842	343 368
	1	77 832	77 832
	1	77 074	77 074
	102	75 475	7 698 450
	3	74 407	223 221
	1	73 284	73 284
	34	73 049	2 483 666
	1	72 863	72 863
	1	72 722	72 722
	1	71 879	71 879
	3	70 196	210 588
	80	65 972	5 277 760
	1	65 703	65 703
	1	64 018	64 018
	12	63 930	767 160
	40	57 925	2 317 000
	3	57 448	172 344
	1	57 138	57 138
	1	56 830	56 830
	3	56 367	169 101
	6	56 106	336 636
	1	56 058	56 058
	1	55 285	55 285
	1	54 822	54 822
	1	53 278	53 278

718 SOLHEIMSLIEN BORETTSLAG

Langsiktig gjeld

	2	53 123	106 246
	3	52 197	156 591
	1	51 888	51 888
	40	43 793	1 751 720
	6	42 701	256 206
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 13565341-40	4	20 542	82 168
	1	18 626	18 626
	1	18 444	18 444
	102	18 061	1 842 222
	3	17 806	53 418
	1	17 537	17 537
	34	17 481	594 354
	1	17 436	17 436
	1	17 403	17 403
	1	17 201	17 201
	3	16 798	50 394
	80	15 787	1 262 960
	1	15 723	15 723
	1	15 320	15 320
	12	15 299	183 588
	40	13 862	554 480
	3	13 748	41 244
	1	13 673	13 673
	1	13 600	13 600
	3	13 489	40 467
	6	13 426	80 556
	1	13 415	13 415
	1	13 230	13 230
	1	13 119	13 119
	1	12 750	12 750
	2	12 713	25 426
	3	12 491	37 473
	1	12 417	12 417
	40	10 480	419 200
	6	10 219	61 314
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 13565615 40	4	20 797	83 188
	1	18 857	18 857
	1	18 673	18 673
	102	18 286	1 865 172
	3	18 027	54 081
	1	17 755	17 755
	34	17 698	601 732
	1	17 653	17 653
	1	17 619	17 619
	1	17 415	17 415
	3	17 007	51 021
	80	15 983	1 278 640
	1	15 918	15 918
	1	15 510	15 510
	12	15 489	185 868
	40	14 034	561 360

Noter til regnskapet

Langsiktig gjeld

	3	13 918	41 754
	1	13 843	13 843
	1	13 769	13 769
	3	13 656	40 968
	6	13 593	81 558
	1	13 582	13 582
	1	13 394	13 394
	1	13 282	13 282
	1	12 908	12 908
	2	12 871	25 742
	3	12 646	37 938
	1	12 571	12 571
	40	10 610	424 400
	6	10 345	62 070
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 13565615 5	4	200 301	801 204
	1	181 611	181 611
	1	179 842	179 842
	102	176 111	17 963 322
	3	173 618	520 854
	1	171 000	171 000
	34	170 450	5 795 300
	1	170 017	170 017
	1	169 687	169 687
	1	167 721	167 721
	3	163 794	491 382
	80	153 938	12 315 040
	1	153 309	153 309
	1	149 377	149 377
	12	149 173	1 790 076
	40	135 161	5 406 440
	3	134 049	402 147
	1	133 325	133 325
	1	132 606	132 606
	3	131 525	394 575
	6	130 916	785 496
	1	130 805	130 805
	1	129 001	129 001
	1	127 920	127 920
	1	124 319	124 319
	2	123 957	247 914
	3	121 795	365 385
	1	121 075	121 075
	40	102 185	4 087 400
	6	99 637	597 822
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 13565615-20	4	32 049	128 196
	1	29 059	29 059
	1	28 776	28 776
	102	28 179	2 874 258
	3	27 780	83 340
	1	27 361	27 361
	34	27 273	927 282

718 SOLHEIMSLIEN BORETTSLAG

Langsiktig gjeld

	1	27 204	27 204
	1	27 151	27 151
	1	26 836	26 836
	3	26 208	78 624
	80	24 631	1 970 480
	1	24 530	24 530
	1	23 901	23 901
	12	23 868	286 416
	40	21 627	865 080
	3	21 449	64 347
	1	21 333	21 333
	1	21 218	21 218
	3	21 045	63 135
	6	20 947	125 682
	1	20 930	20 930
	1	20 641	20 641
	1	20 468	20 468
	1	19 892	19 892
	2	19 834	39 668
	3	19 488	58 464
	1	19 373	19 373
	40	16 350	654 000
	6	15 942	95 652
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 13565615-30	4	114 392	457 568
	1	103 718	103 718
	1	102 708	102 708
	102	100 577	10 258 854
	3	99 154	297 462
	1	97 658	97 658
	34	97 344	3 309 696
	1	97 097	97 097
	1	96 908	96 908
	1	95 786	95 786
	3	93 543	280 629
	80	87 914	7 033 120
	1	87 555	87 555
	1	85 310	85 310
	12	85 193	1 022 316
	40	77 191	3 087 640
	3	76 555	229 665
	1	76 142	76 142
	1	75 731	75 731
	3	75 114	225 342
	6	74 766	448 596
	1	74 703	74 703
	1	73 673	73 673
	1	73 055	73 055
	1	70 998	70 998
	2	70 792	141 584
	3	69 557	208 671
	1	69 146	69 146
	40	58 358	2 334 320

Noter til regnskapet

Langsiktig gjeld

	6	56 903	341 418
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 13565616-10	4	88 185	352 740
	1	79 957	79 957
	1	79 178	79 178
	102	77 536	7 908 672
	3	76 438	229 314
	1	75 285	75 285
	34	75 043	2 551 462
	1	74 853	74 853
	1	74 707	74 707
	1	73 842	73 842
	3	72 113	216 339
	80	67 773	5 421 840
	1	67 497	67 497
	1	65 766	65 766
	12	65 676	788 112
	40	59 507	2 380 280
	3	59 017	177 051
	1	58 699	58 699
	1	58 382	58 382
	3	57 906	173 718
	6	57 638	345 828
	1	57 589	57 589
	1	56 795	56 795
	1	56 319	56 319
	1	54 733	54 733
	2	54 574	109 148
	3	53 622	160 866
	1	53 305	53 305
	40	44 988	1 799 520
	6	43 867	263 202
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 13565616-20	4	21 103	84 412
	1	19 134	19 134
	1	18 948	18 948
	102	18 555	1 892 610
	3	18 292	54 876
	1	18 016	18 016
	34	17 958	610 572
	1	17 913	17 913
	1	17 878	17 878
	1	17 671	17 671
	3	17 257	51 771
	80	16 218	1 297 440
	1	16 152	16 152
	1	15 738	15 738
	12	15 716	188 592
	40	14 240	569 600
	3	14 123	42 369
	1	14 047	14 047
	1	13 971	13 971
	3	13 857	41 571

718 SOLHEIMSLIEN BORETTSLAG

Langsiktig gjeld

	6	13 793	82 758
	1	13 781	13 781
	1	13 591	13 591
	1	13 477	13 477
	1	13 098	13 098
	2	13 060	26 120
	3	12 832	38 496
	1	12 756	12 756
	40	10 766	430 640
	6	10 498	62 988
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 95217448876	4	72 481	289 924
	1	65 718	65 718
	1	65 078	65 078
	102	63 728	6 500 256
	3	62 826	188 478
	1	61 878	61 878
	34	61 679	2 097 086
	1	61 523	61 523
	1	61 403	61 403
	1	60 692	60 692
	3	59 271	177 813
	80	55 704	4 456 320
	1	55 476	55 476
	1	54 054	54 054
	12	53 980	647 760
	40	48 910	1 956 400
	3	48 507	145 521
	1	48 245	48 245
	1	47 985	47 985
	3	47 594	142 782
	6	47 373	284 238
	1	47 333	47 333
	1	46 680	46 680
	1	46 289	46 289
	1	44 986	44 986
	2	44 855	89 710
	3	44 073	132 219
	1	43 812	43 812
	40	36 977	1 479 080
	6	36 055	216 330
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 95217448884	4	117 756	471 024
	1	106 768	106 768
	1	105 728	105 728
	102	103 535	10 560 570
	3	102 069	306 207
	1	100 530	100 530
	34	100 206	3 407 004
	1	99 952	99 952
	1	99 758	99 758

Noter til regnskapet

Langsiktig gjeld

	1	98 602	98 602
	3	96 294	288 882
	80	90 499	7 239 920
	1	90 129	90 129
	1	87 818	87 818
	12	87 698	1 052 376
	40	79 461	3 178 440
	3	78 807	236 421
	1	78 381	78 381
	1	77 958	77 958
	3	77 323	231 969
	6	76 965	461 790
	1	76 900	76 900
	1	75 839	75 839
	1	75 203	75 203
	1	73 086	73 086
	2	72 874	145 748
	3	71 602	214 806
	1	71 179	71 179
	40	60 074	2 402 960
	6	58 576	351 456

Note 17 - Pantstillelser

	2020	2019
Pantstillelser	347 966 097	336 658 237

Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 310 068 204

718 SOLHEIMSLIEN BORETTSLAG

Note 18 - Disponible midler

	2020	2019
Disponible midler pr 01.01	**6 476 687**	**19 107 593**
Periodens resultat	-10 715 545	-21 731 769
Årets avskrivninger	223 945	148 913
Årets investeringer	-47 335 376	-72 597 640
Opptak lån	227 184 648	155 277 464
Avdrag lån	-215 876 788	-88 441 286
Tilleggsinnbetaling andelskapital	1 800	1 200
Salg nye andeler	20 683 200	14 712 212
Endring disp midler i perioden	**-25 834 116**	**-12 630 906**
Sum disponible midler	**-19 357 429**	**6 476 687**

Borettslaget har pr 31.12.20 negative disponible midler på kr 19 357 429,-.
Den 08.01.21 er det tatt ut kr 23 710 000 fra byggelånet i Handelsbanken

Resultat og balanse med noter for SOLHEIMSLIEN BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SOLHEIMSLIEN BORETTSLAG

Styreleder	Maja Kirkegaard Brix (sign.)	23.04.2021
Styremedlem	Madelen Nilsen (sign.)	23.04.2021
Styremedlem	Kjell Einar Thorkildsen (sign.)	23.04.2021
Styremedlem	Julie Lange Hansen (sign.)	20.04.2021
Styremedlem	Vibeke Kroken (sign.)	22.04.2021

KPMG AS
Kanalveien 11
Postboks 4 Kristianborg
5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax +47 55 32 11 66
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Solheimslien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Solheimslien Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 10 715 545. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon
Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet
Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.

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

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Fåvrskes, Hamar, Haugesund, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og anslår 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Bergen, 6. mai 2021
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor

Statistikk for styrehonorar 2019

Borettslag Bergen

Antall andeler per lag	1-25	26-50	51-75	76-100	101-150	151-200	201-
Antall andeler	919	1 733	2 033	2 361	2 104	2 037	6 078
Antall lag	62	49	32	28	17	11	17
Gjennomsnitt per andel	1 934	2 052	2 201	2 164	1 829	1 466	1 044
Høyeste	5 000	5 000	3 529	3 283	2 282	2 181	1 427
Laveste	313	889	1 077	1 184	1 528	1 091	782
Antall lag uten honorar	17	1	0	0	0	0	0
Standardavvik	1071,38	728,68	568,58	482,44	221,66	381,05	218,31

Sameier Bergen

Antall andeler per lag	1-25	26-50	51-75	76-100	101-150	151-200
Antall andeler	1093	2240	1278	532	425	166
Antall lag	62	62	21	6	4	1
Gjennomsnitt per andel	1 461	1 500	1 385	1 191	960	361
Høyeste	5 305	4 255	2 632	1 500	1 182	361
Laveste	214	577	500	698	577	361
Antall lag uten honorar	15	9	1	0	0	0
Standardavvik	853,05	745,92	503,66	247,94	353,75	IA

Forutsetninger

Lag uten honorar er holdt utenfor ved beregning av gjennomsnitt da disse ville redusert statistikkens validitet. For opplysningens skyld har vi informert om hvor mange lag som ikke har honorar innenfor de ulike gruppene.

Standardavviket forteller oss om kvaliteten på statistikken. Dette tallet sier hvor stort avviket i utvalget er fra gjennomsnittet. Jo lavere dette tallet er, jo større kvalitet kan vi si gjennomsnittet har.

Innstilling fra valgkomiteen - Styremedlemmer 2021

Solheimslien Borettslag

Til Styreleder

Valgkomiteen har mottatt 8 kandidater som har meldt sin interesse til styreverv i borettslaget vårt.

I år har valgkomiteen valgt å få inn **nye kandidater** til styret for å få overlevert kunnskap fra styremedlemmene som har jobbet med rehabiliteringsprosjektet i borettslaget de siste årene.

Valgkomiteen har følgende innstillinger;

Styremedlem

- Frode Hauge
- Thomas Molnes
- Julie Hansen

Varamedlemmer

- Jakub Malanowski
- Elida Grøndahl

Vennlig hilsen

Valgkomiteen ved Shamini Murugesh, Sondre Naustdal og Kari Aga

2.3.2021

Presentasjon av kandidater på neste side.

Presentasjon av kandidater

Frode Hauge:

Frode har vært andelseier siden 2015 og alltid hatt en interesse for styrets arbeid i borettslaget. Han ser på et styreverv som en flott mulighet til å være med å påvirke hverdagen til et stort antall mennesker i et veldrevet borettslag.

Frode er 30 år og jobber til daglig som politibetjent i Vest politidistrikt ved felles enhet for kriminalitetsforebyggende arbeid. Der jobber han tett med andre mennesker i team, og trives svært godt med det. I denne jobben er det også et høyt fokus på hvordan en kan forebygge uønskede hendelser, en erfaring som er fin å ha med i et styreverv. Det er tross alt mye bedre å hindre et problem å skje, enn å skulle måtte fikse det i ettertid!

Han har tidligere deltatt aktivt i arrangementskomitéer og i linjeforening i forbindelse med studier og på den måten opparbeidet seg erfaring i hvordan styrearbeid fungerer og hva slags oppgaver som må gjøres.

Thomas Molnes

Thomas bor i Solheimslien 60, som er en to roms leilighet. I sin daglige jobb er han overstyrmann/kaptein på fergene til Torghatten Nord som går over E39 Halhjem - Sandvikvåg.

Fra denne jobben har han bl.a. erfaring med ledelse av drift, administrasjon, økonomi og vedlikehold. Thomas kom inn i styret som vara i 2020 og bidrar godt i den rollen. Han ønsker videre å hjelpe til i styrearbeidet slik at vi kan opprettholde et stødig og fint borettslag man kan være stolte av å bo i.

Julie Hansen

Julie kom inn i styret som varamedlem i 2018, og ble valgt inn som styremedlem i 2019. I løpet av de to siste årene har hun blant annet arbeidet som sekretær i styret og har videreutviklet nettsidene til borettslaget. Julie har i dag en funksjon som nestleder og har oppgaver innen bomiljø og kommunikasjon.

Julie har en bachelor i økonomi og administrasjon med fordypning i ledelse og en master innen HR-faget og arbeider som HR konsulent ved Universitetet i Bergen. Hun har arbeidet innen ulike bransjer, blant annet innen kundeservice, bank, og IT.

Julie har gjort en formidabel jobb under rehabiliterings-perioden og valgkomiteen er glad for at hun ønsker å sitte i styret i to år til.

Jakub Malanowski

Jakub har 12 års erfaring som ansatt ved ulike arkitektkontor, de siste åtte av dem i Norge. Først og fremst som prosjekterende arkitekt innenfor et bredt spekter av prosjekter. Han har jobbet mye med barnehage, skoler, boliger, idrettsbygg, næringsbygg og tannklinikker. Jakub jobber for tiden i Holon Bergen AS.

Jakub har fra 2019 bodd sammen med kone og to barn i Skoglien 38 og de er veldig fornøyd med funksjonaliteten i leiligheten. Jakub ser at våre omgivelser i borettslaget godt kan utvikles videre og han har endel ideer til dette som han ønsker å spille inn i sitt arbeid i styret.

Elida Grøndahl

Elida er 25 år og har bodd i borettslaget vårt de siste 2 årene. Hun jobber deltid på Escape bryggen som gamemaster og salgs og markedsføringsansvarlig i tillegg til bachelor-studier innen kulturvitenskap på heltid.

Elida har en del erfaring med styrearbeid og noen mindre verv i forskjellige fritidsorganisasjoner. Hun er politisk representant i Årstad brannstasjon barnehage sitt samarbeidsutvalg og også vararepresentant for studentene på fakultetsstyret til HF.

Elida involverer seg gjerne i samfunnet og ser på dette som en av de viktigste tingene man kan gjøre. Hun forteller videre at hun har en veldig liten familie og involverer seg aktivt i nærsamfunnet for sterkere tilknytning til Bergen.

Elida synes styremøter er spennende og gøy og er motivert for å involvere seg. Hun forteller videre at hun bryr seg om borettslaget vårt og er interessert i å finne ut hvordan det drives!

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 og 29. mai 2018 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) Med unntak av det som følger av 3-2, gjelder det ingen forkjøpsrett ved omsetning av andeler i laget.

3-2 Førstegangssalg av leiligheter oppført i forbindelse med rehabilitering i perioden 2017-2021
(1) Ved førstegangssalg av leiligheter oppført i forbindelse med rehabilitering i perioden 2017-2021, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Styret i borettslaget skal sørge for at eksisterende andelseiere får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende.

(3) Frist for å melde forkjøpsrett fremkommer i lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag (burettslagslova) § 4-15. Styret skal informere andelseierne ved oppslag og brev i postkassen om fristene for melding av forkjøpsrett i forbindelse med at de nye leilighetene legges ut for salg.
(4) Dersom eksisterende andelseiere ønsker å benytte seg av forkjøpsrett, skal dette meldes til styret i borettslaget.

(5) Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet i borettslaget regnes fra den dato andelseieren overtok andelen vedkommende har på det tidspunkt forkjøpsretten gjøres gjeldende. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse. Loddtrekning skal foretas med minst tre medlemmer av styret (inkludert vararepresentanter) til stede.

(6) Andelseier som vil overta ny andel må overdra sin andel i laget til ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(7) Etter førstegangs salg faller forkjøpsretten bort. Dersom eksisterende andelseier ønsker å selge en av de nyetablerte leilighetene vil det da ikke være mulig for andre eksisterende andelseiere i borettslaget å melde forkjøpsrett.»

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.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i SOLHEIMSLIEN BORETTSLAG torsdag 27.05.2021 kl. 18:00 - avholdt digitalt på Zoom.

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak; Godkjent

1.2 Antall fremmøtte

Vedtak:
Antall andelseiere til stede: 42

+ Antall fullmakter: 2

= Antall stemmeberettigede: 44

1.3 Valg av møteleder

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

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Katrine Sandvik

1.4 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)

Vedtak:
Som referent/protokollfører ble valgt: Thomas Molnes

1.5 Valg av protokollunderskriver

(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)

Vedtak:
Til å underskrive protokollen ble valgt:

1. Frode Hauge

2. Jakub Malanowski

1.6 Valg av tellekorps (bare om nødvendig)

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

Vedtak:
Følgende valgt til tellekorps

1. Maja Brix

2. Vibeke Kroken

1.7 Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Godkjent

2. Rapport fra styret

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsberetning, dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Rapport fra styret er frivillig og følger vedlagt. Rapport fra styret tas til etterretning.

Vedtak:
Rapport fra styret for 2020 er vedlagt i innkallingen, til etteretning, men ikke gjennomgått.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2020

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2020 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2020 anbefales godkjent.

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Vedtak:
Årsregnskapet for 2020 ble gjennomgått og behandlet.

Vedtak; Godkjent

4. Godtgjørelse/honorar til styret og evt. andre utvalg

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

Styret i Solheimslien borettslag har de siste årene hatt et høyt arbeidspress som følge av rehabiliteringen, og som følge av at det i prosjektet ikke var lagt opp til frikjøp av en person i styret som kunne holde i prosessen. Arbeidet knyttet til rehabiliteringen har derfor blitt gjort i tillegg til vanlig arbeid, før jobb, i lunsjpauser, på kvelder, i helger og i ferier. Konvertering av lån til Husbanken har også medført mer arbeid enn styret forventet, og det samme har salg av leiligheter der det har måttet gjøres en del for- og etterarbeid i forbindelse med salgene. I tillegg er arbeidet mot Løvstien opp mot Bergen kommune fortsatt pågående, og styret har også brukt mye tid på nabovarsel i forbindelse med bygging av "trykkeriet" som ligger nord i borettslaget. Her ønsker eier å selge "trykkeriet" og interessenter ønsker å bygge et høyere bygg der trykkeriet står i dag og etablere nye leiligheter - noe som potensielt vil kunne påvirke en rekke beboere i denne delen av borettslaget, både med tanke på tap av utsikt, sol samt økt trafikk og støy.

Styret så for seg at arbeidspresset ville være lavere i første halvdel av 2020, og at det i andre halvdel av 2020 ville gå med mye tid til å forberede sluttoppgjøret for rehabiliteringen. Imidlertid har situasjonen opp mot Covid-19 medført økt arbeidspress på deler av styret, og 2020 ble et nytt travelt år. I tillegg sluttførte Sognnes arbeidet med selve rehabiliteringen i

oktober 2020, flere måneder før planlagt dato. Styret har imidlertid, i samarbeid med drift og WSP brukt mye tid på å følge opp reklamasjoner samt forberede sluttoppgjøret. Sluttoppgjøret pågår p.t., og kan i verste fall medføre at styreleder, nestleder og økonomiansvarlig må kjøpes fri fra arbeid i en periode. Vi håper imidlertid å unngå dette.

Som følge av at antall beboere har økt og mengden tunge saker holder seg stabilt, i tillegg til antall telefoner fra blant annet beboere og eiendomsmeglere samt boligkjøpere har økt betraktelig, mener styret at honoraret må økes noe. I den forbindelse viser vi til vedlagt statistikk fra BOB fra 2019 som viser at Solheimslien borettslag ligger lavt når det gjelder styrehonorar. Styret mener ikke at det er et mål i seg selv at honoraret skal være høyt, men på grunn av arbeidsmengden bør honoraret ha et visst nivå for at andelseiere skal ønske å sitte i styret.

Styret foreslår å øke styrehonoraret fra 305 000 til 359 000. Dette utgjør ca. 1 000 kroner pr. andel. For borettslag med mer enn 201 andeler var gjennomsnitt for styrehonorar i 2019 (jf. BOB sin statistikk) pr. andel 1 044 kr, høyeste var 1 427 og laveste var 782 kroner. For borettslag med færre andeler var snittet enda høyere.

Dersom honorar ikke økes foreslår styret å fastholde det ordinære styrehonoraret på 305 000 kroner.

Styret viser til forslagene og vedtakene fra generalforsamlingen i 2018, 2019 og 2020 om at det i tillegg tildeles en ekstra pott i hvert av årene i den perioden rehabiliteringen pågår (2017/2018, 2018/2019, 2019/2020 og 2020/2021) slik at styreleder og styremedlemmer får en ekstra kompensasjon for det store arbeidet som nå legges ned.

Styret mener at en slik ekstra kompensasjon vil bidra til kontinuitet i styret og borettslaget, noe som er svært viktig nå under rehabiliteringen. Som følge av at forretningsfører har informert styret om at dette er noe som må vedtas av generalforsamlingen fra år til år, foreslår styret at det også for perioden 2020/2021 tildeles en ekstra pott til styret som følge av mye ekstraarbeid i forbindelse med rehabiliteringen. Dette vil da være siste gang ekstrapotten skal tildeles all den tid arbeidet med selve rehabiliteringen forventes å være ferdig. Dersom arbeidet med sluttoppgjøret blir svært krevende må styret heller vurdere om omfanget er så stort at styret skal be generalforsamlingen neste år om at enkelte styremedlemmer kompenseres for dette.

Styret foreslår at den ekstra styrehonorarpotten som følge av rehabilitering for perioden 2020/2021 fastsettes til 235 000 kroner tilsvarende tidligere år.

Tidligere har det i innkallingen vært lagt inn en oversikt over hvordan fordelingen av styrehonoraret skal være i styret. Imidlertid har vi blitt informert av forretningsfører om at denne fordelingen er noe som skal skje internt i styret, og at generalforsamlingen som utgangspunkt kun skal fastsette størrelsen på totalhonoraret. Dette skyldes blant annet at det fra år til år kan være variasjoner internt i styret på hvor mye arbeid de enkelte medlemmene legger ned, og styreleder må da ha mulighet til å justere honoraret til den enkelte etter arbeidsinnsats. I den forbindelse vil styreleder særlig trekke frem arbeidet utført av nestleder i 2020. Nestleder har lagt ned en innsats utover det man normalt vil kunne forvente. Arbeidet har vært helt avgjørende for at styreleder blant annet har kunnet fokusere på avslutningen av rehabiliteringen.

Styret foreslår videre følgende honorar:

Varamedlemmer: 1000 kroner pr. obligatorisk oppmøte.

Valgkomiteen: 1000 kroner pr. medlem

Oppgangsansvarlige: 1 500 kr pr oppgangsansvarlig. I blokker som har gjennomgått rehabilitering i perioden 2020 foreslår styret at honoraret settes til 2 000 kroner for oppgangsansvarlige.

Vedtak:

1) Styret foreslår å øke det ordinære styrehonoraret fra 305 000 kroner til 359 000 kroner

for perioden 2020/2021 for styret. Pr. 31.12.2020 var det totalt 359 andeler i Solheimslien borettslag.

1a) Dersom det ordinære styrehonoraret ikke økes foreslår styret å fastholde det ordinære styrehonoraret på 305 000 kroner.

Vedtak for økning av styrehonorar fra 305 000,- til 359 000,- kroner; GODKJENT

2) Styret foreslår at den ekstra styrehonorarpotten som følge av rehabilitering for perioden 2020/2021 fastsettes til 235 000 kroner.

Vedtak for ekstra styrehonorar som følge av rehabilitering fastsatt til 235 000,- ; GODKJENT

3) Styret foreslår at varamedlemmer får kr. 1000 pr. obligatorisk oppmøte.

Vedtak; GODKJENT

4) Styret foreslår at valgkomiteen får kr. 1000 pr. medlem

Vedtak; GODKJENT

5) Styret foreslår at oppgangsansvarlige får kr. 1 500 pr. oppgangsansvarlig.

Vedtak; GODKJENT

5a) Styret foreslår at oppgangsansvarlige i blokker som har gjennomgått rehabilitering i 2020 får kr. 2 000 pr. oppgangsansvarlig

Vedtak; GODKJENT

5. Valg av styret

Styret viser til innstilling fra valgkomiteen. Styret registrerer at valgkomiteen ønsker å sikre kunnskapsoverføring og at styret benytter 2021 til dette. Dette har medført at valgkomiteen har valgt ikke å innstille to av styremedlemmene som ønsker gjenvalg.

Valgkomiteen har opplyst styret om at i tillegg til de som er innstilt har følgende personer stilt til valg:

- Vibeke Kroken (sitter pt. i styret)

- Kjell E. Thorkildsen (sitter pt. i styret)

- Marita Staurset

Vi viser forøvrig til vedlagt innstilling fra valgkomiteen for ytterligere informasjon om kandidatene som er innstilt.

Vedtak:

Slik er sammensetning i styret etter dagens valg;

Styreleder; Maja Brix

Styremedlem; Julie Hansen

Styremedlem; Kjell Thorkildsen

Styremedlem; Frode Hauge

Styremedlem; Madelen Nilsen

Varamedlem; Thomas Molnes

Varamedlem; Vibeke Kroken

6. Innkomne saker

6.1 Forkjøpsrett ut av vedtektene

Vedtektene punkt 3. angående forkjøpsrett i Solheimslien Borettslag ble endret i forbindelse med etablering av nye leiligheter i de ulike blokkene. Endringene åpnet for at beboere kunne kjøpe de nyetablerte leilighetene med forkjøpsrett. Alle nyetablerte leiligheter er nå blitt solgt og det foreslås nå at denne endringen slettes. Dette innebærer at vedtektene punkt 3-7 slettes. Se dokument med overstreket tekst som er lagt ved denne innkallingen.

Vedtak:

Styret foreslår at forkjøpsrett av de nyetablerte leilighetene tas ut av vedtektene da alle leilighetene har vært gjennom førstegangsomsetning.

Vedtak; Godkjent for fjerning av vedtekt.

6.2 Utvidelse av vasketider

Styret viser til at vaskeriene nå er utstyrt med nye vaskemaskiner og tørketromler som er mer effektive og som, forhåpentligvis, støyer mindre enn de gamle. I tillegg har borettslaget fått flere nye andelseiere som følge av de nyetablerte leilighetene og dermed større press på bruk av vaskemaskiner. Styret viser videre til at flere i borettslaget arbeider skift og kan ha utfordringer med å få brukt vaskerommet slik systemet er i dag. Styret foreslår derfor å utvide vasketidene fra klokken 06.00 til klokken 23.00.

Styret anbefaler samtidig at oppgangsansvarlige i et husmøte eller lignende blir enige med beboerne om hvordan vasketidene skal fordeles. Noen steder vil det kunne være hensiktsmessig å fordele vaskedagen i fire, der det er tillatt å vaske over to perioder, eller benytte to vaskemaskiner/tørketromler samtidig over en periode. Styret registrerer også at det kan være vanskelig å identifisere hvem som har satt seg opp på vaskeliste, og ber de enkelte oppgangsansvarlige om man bør innføre et system der det kreves navn og/eller telefonnummer. Det kan også vurderes om man skal lage en liste for vaskemaskiner og en liste for tørketromler, all den tid det ikke er sikkert at den som ønsker å bruke vaskerommet ønsker å benytte seg av både tørketrommel og vaskemaskin.

Vedtak:

Styret foreslår å utvide vasketidene i fra klokken 8-21 til klokken 6-23 på hverdager.

Andelseier foreslår vasketider 7-23 alle dager.

Foreslått også å beholde dagens vasketider som er 8-21 alle dager.

Vedtak; vedtatt flerstemmig endring vasketider 6-23 på hverdager, og 9-21 i helgedager.

6.3 Egenandel forsikring - skade som følge av manglende vedlikehold

I 2020 har borettslaget betalt ut 20.000 kroner i egenandel der skade har forårsaket reparasjoner over egenandel, hver på kr 10.000 kroner.

Ved skade i leilighet er det viktig at andelseier/beboer kontakter både eget forsikringsselskap, styrets forsikringsansvarlig og driftsavdelingen så raskt som mulig etter oppstått skade. Dette er viktig for å få dokumentert skade, startet skadesak og for å hindre følgeskader både i egen og tilstøtende leiligheter. Dette kan lett skje, spesielt ved vannskader.

Styret har behov for å få en nærmere avklaring knyttet til betaling av egenandel i tilfeller der skaden er forvoldt på grunn av manglende vedlikehold.

Vedtak:

Dersom skaden skyldes manglende vedlikehold som eier selv skal sørge for, vil eier måtte betale egenandel helt eller delvis selv.

Vedtak; Vedtatt, flerstemmig FOR forslaget.

6.4 Egenandel forsikring - skade som ikke blir meldt innen rimelig tid etter at den er oppdaget

I 2020 har borettslaget betalt ut 20.000 kroner i egenandel der skade har forårsaket reparasjoner over egenandel, hver på kr 10.000 kroner.

Ved skade i leilighet er det viktig at andelseier/beboer kontakter både eget forsikringsselskap, styrets forsikringsansvarlig og driftsavdelingen så raskt som mulig etter oppstått skade. Dette er viktig for å få dokumentert skade, startet skadesak og for å hindre følgeskader både i egen og tilstøtende leiligheter. Slike følgeskader kan lett skje, spesielt ved vannskader.

Styret har behov for å få en nærmere avklaring knyttet til betaling av egenandel i tilfeller der skaden ikke blir meldt innen rimelig tid etter at den er oppdaget.

Vedtak:

Dersom skaden ikke blir meldt innen rimelig tid etter at den er oppdaget, får styret fullmakt til, i samråd med forsikringsselskapet, å vurdere hvor vidt den som har skaden i egen leilighet og eventuelle følgeskader på andre leiligheter eller bygningsmasse, må dekke egenandel selv.

Vedtak; Vedtatt, flerstemmig FOR forslaget.

6.5 Reklamasjoner Sognnes

Sak fra beboer Kim-Hugo Paulsen

"Styret må i samarbeid med drift/beboerkontakten iverksette en ny kartlegging av utestående reklamasjoner som den enkelte beboer har mot Sognnes. Forutsatt at styret ikke finner det hensiktsmessig å gjennomføre en ny kartlegging av reklamasjoner bes styret om å redegjøre for bakgrunnen for dette før eventuell avstemning gjennomføres"

Basert på min erfaring som andelseier i Solheimslien borettslag gjennom rehabiliteringen, så mener jeg det er grunnlag for å tro at flere innsendte reklamasjoner ikke er blitt tilstrekkelig behandlet av Sognnes bygg.

Vedtak:

Styret arbeider allerede med denne saken og mener derfor at saken kun skal tas til etterretning.

Saken er tatt til etterretning i generalforsamlingen.

Ber om ikke videre avstemning av saken.

Vedtak; enstemmig vedtatt.

Protokoll for SOLHEIMSLIEN BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Katrine Sandvik (sign.)	21.06.2021
Sekretær	Thomas Molnes (sign.)	21.06.2021
Protokollvitne	Frode Hauge (sign.)	21.06.2021
Protokollvitne	Jakub Malanowski (sign.)	25.08.2021

Opplysninger fra

Bergen kommune

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 158/734/0/0
Utlistet 19. mars 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260740197	Grunneiendom	0	Ja	1 898,0 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10980100	30	ÅRSTAD. LØVSTAKKENS NORDSKRÅNING, ENDRET REGULERINGSPLAN	3 - Endelig vedtatt arealplan	09.05.1963		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y1	100,0 %

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	94,8 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	65,4 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
17330000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %
17330000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	< 0,1 % (0,7 m²)

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
10190000	30	ÅRSTAD. NORDRE SKOGVEIEN 20 X	3	-
10020000	30	ÅRSTAD. BLEKENBERG GYLDENPRIS, BEPLANTET AREAL MELLOM	3	-
61450000	35	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 758, SOLHEIMSLIEN BARNEHAGE	3	200814035
10880000	30	ÅRSTAD. UTVIDELSE FIRDAGATEN - LØVSTAKKVEIEN	3	202412318
17120000	30	ÅRSTAD/FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. GNR 16 MFL, TURVEI RIPLEGÅRDEN - LANGEGÅRDEN	3	200212517
120000	30	ÅRSTAD. VESTRE ÅRSTAD OG UREN - KRONVIKEN - SOLHEIMSVIKEN (tidligere B12)	3	199938320

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
158/344	139215141-1	Underbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Rammetillatelse	05.06.2024	202410873

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 19. mars 2025

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.

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

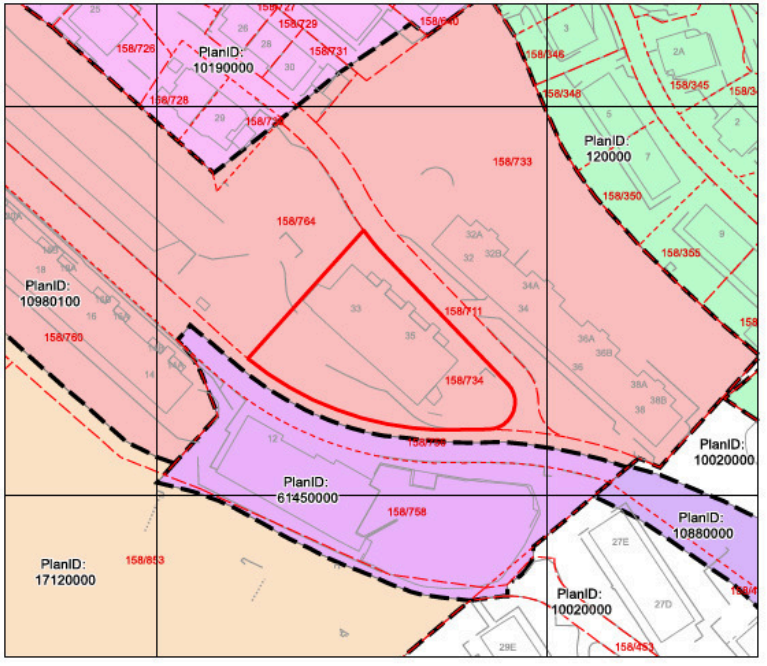
N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/734/0/0
Dato: 19.03.2025 Adresse: Skoglien 33 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
10980100

Eiendomsmarkering



BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

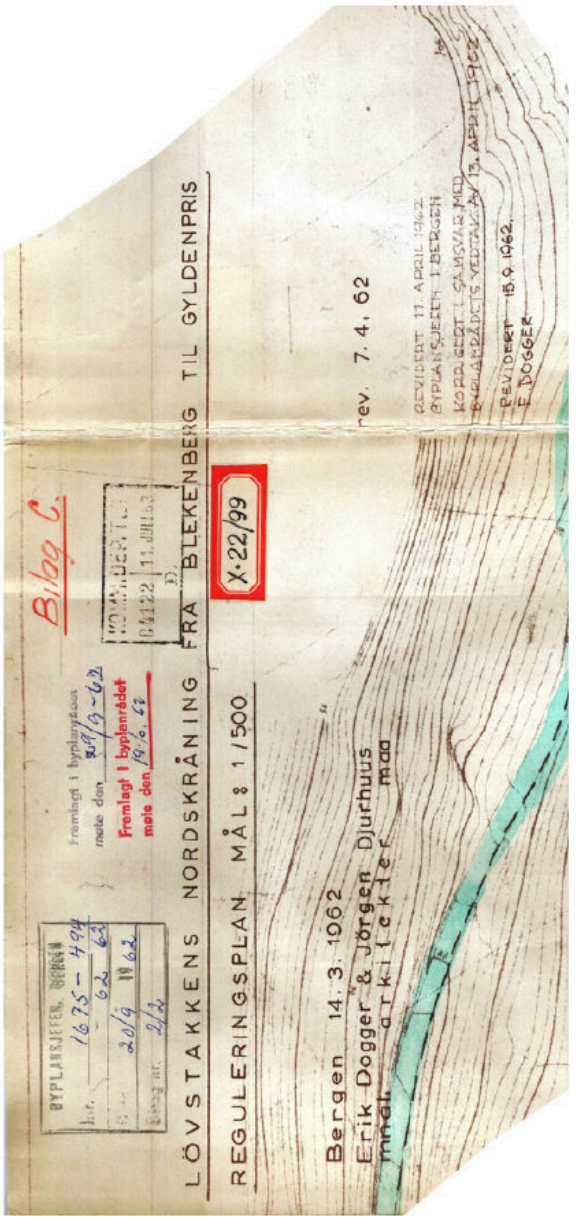
Arealplan-ID: 10980100
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/734/0/0
Dato: 19.03.2025 Adresse: Skoglien 33 m.fl.

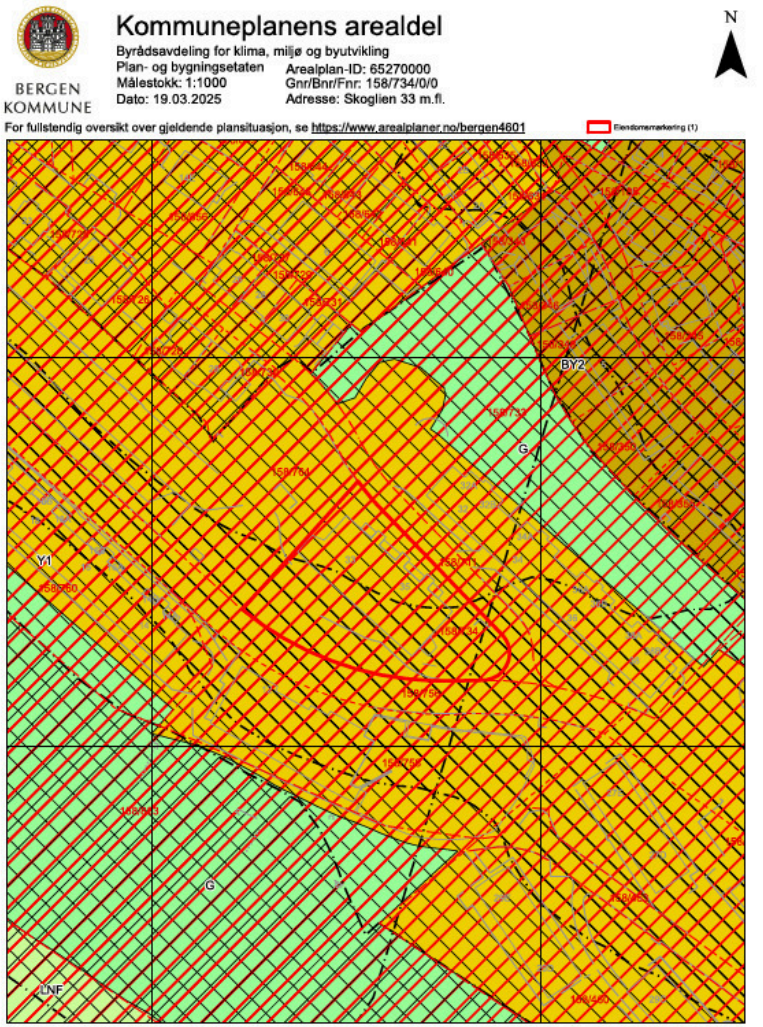
N

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

Eiendomsmarkering




LÖVSTAKKENS NORDSKRÅNING FRA BLEKENBERG TIL GYLDENPRIS
REGULERINGSPLAN. MÅL 1:500
X-22/99
Bergen 14.3.1962
Erik Dogger & Jörgen Djurhuus
rev. 7.4.62
BYPLANSJEFEN, BERGEN
Framlagt i byplanrådets møte den 20/9 1962
Framlagt i byplanrådet møte den 19/6 62
REVIDERT 11. APRIL 1962
BYPLANSJEFEN I BERGEN
REVIDERT 15.9.1962.
E.DOGGER


Kommuneplanens arealdel
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 19.03.2025
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 158/734/0/0
Adresse: Skoglien 33 m.fl.
BERGEN KOMMUNE
N
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601
Eiendomsmerkering (1)
BY2
G
Y1
G
LNF

Tegnforklaring for kommuneplan

- Arealformålgrense
- Angitthensyn friluftsliv
- Angitthensyn kulturmiljø
- Faresone
- Infrastruktursone
- Støysone gul

KPA2018 Arealformål

- Byfortettingssone
- Ytre fortettingssone
- Grønnstruktur
- LNF

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 19.03.2025

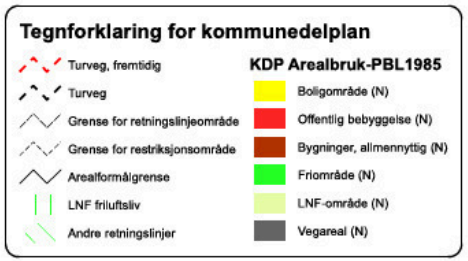
Arealplan-ID: 17330000
Gnr/Bnr/Fnr: 158/734/0/0
Adresse: Skoglien 33 m.fl.

N

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

Eiendomsmarking (1)




Tegnforklaring for kommunedelplan
Turveg, fremtidig
Turveg
Grense for retningslinjeområde
Grense for restriksjonsområde
Arealformålgrense
LNF friluftsliv
Andre retningslinjer
KDP Arealbruk-PBL1985
Boligområde (N)
Offentlig bebyggelse (N)
Bygninger, allmennyttig (N)
Friområde (N)
LNF-område (N)
Vegareal (N)

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

BYGNINGSSJEFEN
J.nr. 1253
1967

Ferdigattest

for eiendommen nr. 33-35 SKOGLIEN, BLOKK B.

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 15.6.1963
fra ~~hr.~~ Solheimslien Borettslag, v/arkitektene Dogger & Djurhuus
approberte byggeforetagende: 8 etasjes bolighus i betong
..... er lovlig.

Der er besiktiget ..... røkpipe(r) og følgende ildsteder:

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

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

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

Bergen den 8. juni 19 67.

bygningsinspektør.

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

Bergen den 19

bygningssjef

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

SOLHEIMSLIEN BORETTSL.
SKOGLEIEN 34
5037 SOLHEIMSVIKEN

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

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

Byggeplass:SOLHEIMSLIEN Eiendom: 0-0158-0766

Byggherre :SOLHEIMSLIEN BORETTSL. Adr.: SKOGLEIEN 34

Ansvarsh. :ERSTAD OG LEKVEN A/S S Adr.:

Arbeidets art: FASADEENDRING Bygningens art: BOLIGBYGG

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

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

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

BYGGESAKSAVDELINGEN

Per Edvardsen
bygn.inspektör

Byggesaksavdelingen
Bergen Rådhus, 5017 Bergen • Telefon: 55 56 63 10 • Eksp.: 55 56 62 43 eller 55 56 64 87 • Telefax: 55 56 63 33

BERGEN KOMMUNE

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

Arkitektgruppen Cubus A/S
Postboks 294
5804 BERGEN

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
	Anne Brith Pedersen	201612594/34	250619

FERDIGATTEST

Eiendom	:	Gnr 158 Bnr 734
Adresse	:	Skoglien 33
Tiltakshaver	:	Solheimslien Borettslag
Tiltaket	:	Endring blokk/bygård/terrassehus

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 28.06.19 og tillatelse datert 28.06.19 og tillatelse til endring datert 26.10.17 og 04.02.19.

VEDTAK
Det gis ferdigattest for bruksendring, nye boenheter, fasadeendring og oppgradering av uteområdene, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Anne Brith Pedersen - saksbehandler
Katrine Ve - seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Solheimslien Borettslag, Postboks 7280, 5020 BERGEN

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

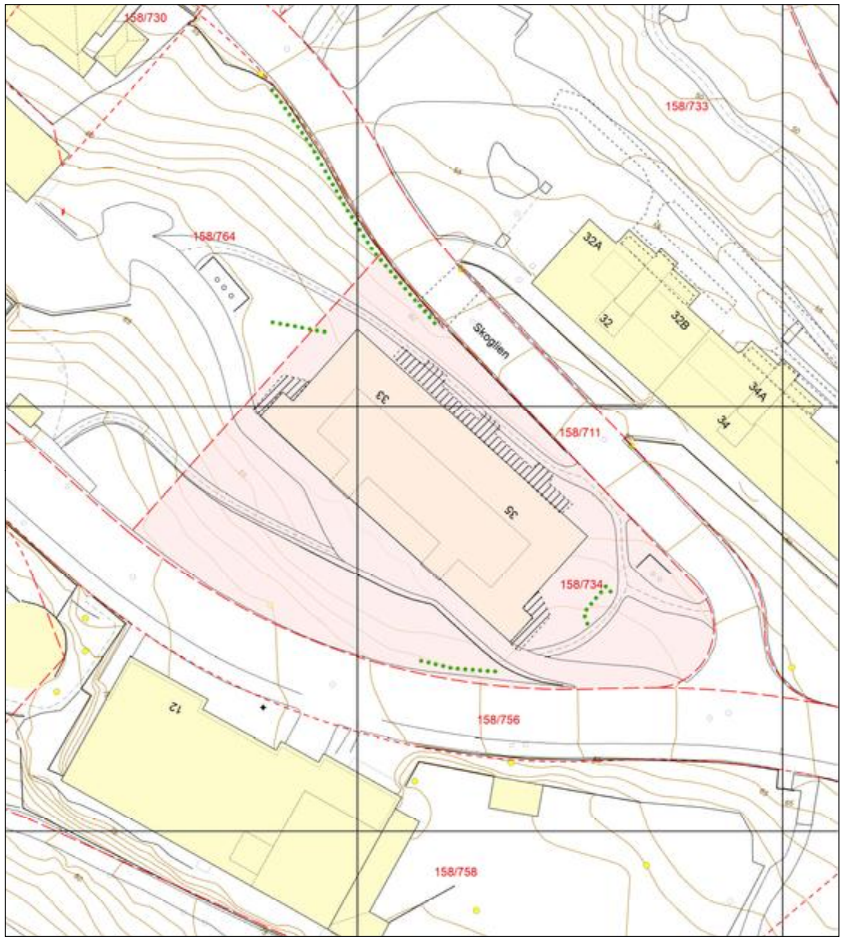
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 23.03.2022

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/734/0/0
Adresse: Skoglien 33, 5056 BERGEN m.fl.

N



Eiendomsgrense - sikker
Eiendomsgrense - usikker
Bygning
Registrert tiltak bygg
Fredet bygg
Registrert tiltak anlegg
Kulturminne
Gangveg og sti
Traktorveg
InnmåltTre
Allé
Hekk
EL belysningspunkt
EL Nettstasjon
Ledning kum
Mast
Skap
Høydekurve
Fastmerker

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen

Teatergaten 35, 5010 BERGEN

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bergen, Sotra og Askøy godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

nordvikbolig.no/kontorer/bergen

902 04 435

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast 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 særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, 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 medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 19-0121/22

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Skoglien 33 5056 BERGEN

Betegnelse: Gnr 158, bnr 734 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no