NORDVIK

Solheimslien 28

2 soverom | 63 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Solheimslien 28

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
27	Tilstandsrapport
41	Egenerklæringsskjema
48	Nabolagsprofil
50	Vedlegg
131	Kontaktinfo
134	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
137	Forbrukerinformasjon om budgivning
138	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.05.2026









Nøkkelinformasjon

Utsiktsleilighet med innglasset balkong og god standard. Felles takterrasse. Ingen forkjøpsrett eller dokumentavgift!

Prisantydning	**2 900 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**3 794 295,-**
Fellesgjeld	**893 205,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**9 134,-**
BRA-i	**63 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1966**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Innholdsrik leilighet i tilbaketrukne omgivelser med Løvstien og Løvstakken rett bak bygget. Til tross for at man bor tilbaketrukket, er det kort vei til sentrumskjernen og alt man behøver i hverdagen.

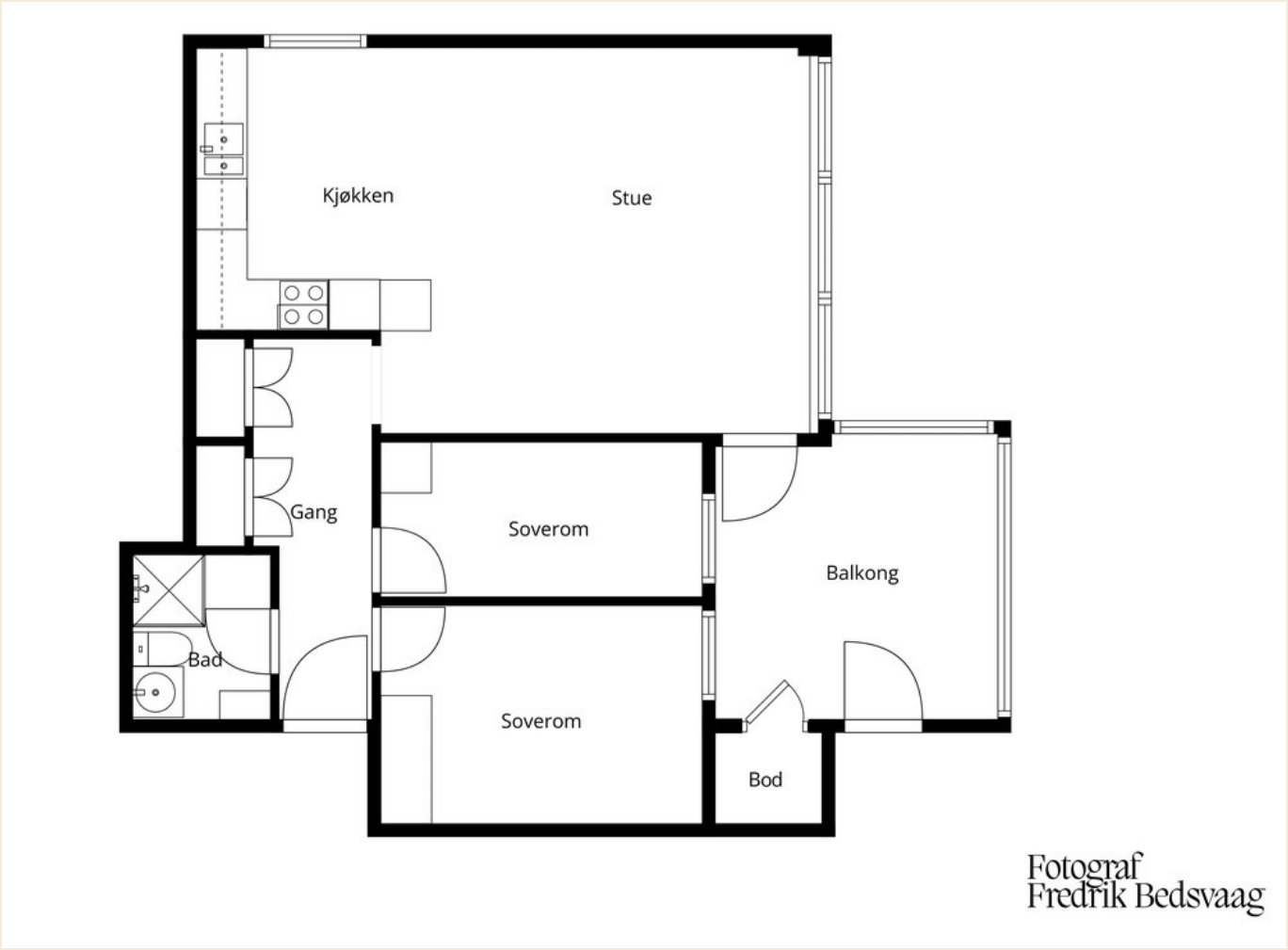
- Herlig innglasset balkong med spektakulær utsikt og gode solforhold
- Felles takterrasse med meget gode sol- og utsiktsforhold
- Ingen TG2 eller TG3
- 2019: fasade etterisolert og oppgradert inkl. nye vinduer og balkonger
- Bad oppgradert i 2021
- Mye inkl. i felleskostnader som bl.a.: varmtvann, oppvarming og grunnpakke tv/internett
- Ingen dok.avgift eller forkjøpsrett
- Disponerer tre eksterne boder

Området:

- Rolig og familievennlig nabolag
- 2 min gange til 10-bussen, og gangavstand til Gyldenpris med flere linjer
- Gangavstand til sentrum

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 63 kvm
Total BRA: 75.9 kvm









2026-05-06-solheimslien-28-fredrik.geving.bedsvaag-0246-HDR.jpg





2026-05-06-solheimslien-28-fredrik.geving.bedsvaag-0014-2-HDR-Edit.jpg

2026-05-06-solheimslien-28-fredrik.geving.bedsvaag-0243-HDR-Edit.jpg

























Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0156/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Solheimslien 28, 5056 BERGEN
Gnr 158, bnr 760 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 319 i Solheimslien Borettslag, org.nr. 948115700

Selger
Ellinor Angelica Knardal Erstad

Kjøpesum og omkostninger
2 900 000,- (Prisantydning)
893 205,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 793 205,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 794 295,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 803 795,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1966

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 63 kvm
BRA-b: 13 kvm
Totalt BRA: 76 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Entré/gang, bad, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken
BRA-b: 12.9 kvm. Innglasset balkong og bod.
Total BRA: 75.9 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Leiligheten disponerer 2 boder som måler 3 m² i byggets underetasje.
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. Opplyst tillegsreal som eksterne boder i fellesarealer er målt på stedet dersom tilgjengelig, men ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

Innhold
Leiligheten ligger fint til i byggets 1. etasje og inneholder:
- Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad

I tillegg disponerer leiligheten 3 eksterne boder og innglasset balkong.

Parkering
- Leiligheten disponerer ikke garasje- eller biloppstillingsplass
- Parkering skjer i hovedsak i offentlig gate hvor det er soneparkering.

Modernisering og påkostninger
2023
- Installert eletriske lystette rullegardiner

2021(Tidligere eier):
- Bad og gang ble pusset opp

2020(Tidligere eier):
- Innglasset balkong ble flislagt

2019
- Hovedsoverom ble pusset opp

2018 - 2019(Tidligere eier):
- Fasade etterisolert og oppgradert inkl. nye vinduer, altandør og balkonger
- Utvidelse av innglasset balkong
- Nye rømningsveier
- Montering av ventilasjonsanlegg
- Nytt tak og ferdigstilt felles takterrasse

2018
- Mindre soverom ble pusset opp

2017(Tidligere eier):
-Nytt kjøkken

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Bad pusset opp i 2021 av forrige selger. Elektrikerarbeid utført av Star Elektro AS. Rørleggerarbeid utført av faglært rørlegger (vennetjeneste). Tømrer, maler- og murerarbeid utført som egeninnsats (faglært byggmester). Eksisterende bad ble revet. Betonggulv ble pigget opp i området rundt sluket, og sluken ble skiftet. Det ble montert varmekabler på hele gulvet. Vegg mot naboleilighet ble revet, og ny vegg i trekonstruksjoner ble bygget. Det ble lagt opp nytt rør-i-rør system til hele badet. Nytt elektrisk opp legg på hele badet. Nytt gulv ble støpt, med nedsenket dusjsone.
Baderomsplater ble montert på alle vegger med tilhørende skinner og profiler. Taket ble senket, og det ble montert gipsplater.
Primer er benyttet på sugende overflater. 4 lag membran er lagt på hele gulvets våtsone (opp/bakveggprofil til baderomsplatene). Gulvfliser og mosaikkfliser ble limt og fuget. Møbler, toalett, og dusjdører montert.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært. Utført på egeninnsats i 2021 av forrige selger (faglært byggmester). Tettesjikt/membran ble byttet i sin helhet. Alle mansjetter, primer og membran er fra produsent Alfix. Alfix Seal-Strip, tetningsbånd er brukt i alle overganger samt som mansjett til toalett og avløpsrør til vask. Alfix Seal-Mat 40x40 cm, slukmansjett er benyttet. Alfix Våtromsprimer er benyttet på sugende underlag. Alfix 1K Tetningsmasse (1-komponent smøremembran) er benyttet på gulv og nedre del av vegger (4 lag). Produsentens anvisninger er følgt.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært. FDV dokumentasjon. I tillegg er arbeidet dokumentert med bilder. Samsvarserklæring fra elektriker foreligger.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Sognnes Bygg i 2018-2019. Etterisolering, ny fasade, nye vinduer, ny balkongdør, utvidelse av innglasset balkong, nye rømningsveier, montering av balansert ventilasjon med rørkanaler, nytt tak, bygging av takterrasser, m.m. Alt arbeid er utført i regi av borettslaget. På grunn av feil under rehabiliteringen av fasaden, ble det gjort en utbedring. Usikker på hvilket firma som gjorde arbeidet, men fasadene er i dag ferdigstilte.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja. Star Elektro AS. Elektrisk anlegg i boligen er skiftet ut (et mindre tall punkter er ikke skiftet, men kontrollert og funnet i orden). Det ble lagt til en eller to ekstra kurser (ukjent eksakt antall) da kjøkkenet ble renovert i 2017.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. Star Elektro AS utførte fortløpende kontroller under renoveringsarbeidet i 2017. Utover det, nei.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Fra forrige selger: Unik Vvs (kjøkken/gang) og vennetjeneste av faglært rørlegger på bad i 2021. Unik Vvs har montert fordelerskap, automatisk vannstoppere, og skiftet vann- og avløpsrør til kj økkenet. Nytt rør-irør-opplegg på bad er utført som vennetjeneste av faglært rørlegger. Hele leiligheten har nytt røropplegg av typen "Upnor" rør-irør system. Vanninntaksrør i kobber (varmt/kaldt) med stoppekraner er synlig under fordelerskap og er ikke skiftet (dette er borettslagets rør). Vannbåren varme (radiator med tilhørende røropplegg) ble skiftet i regi av borettslaget (ukjent eksakt tidspunkt).

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja. Forrige eier observerte sølvkre inne i veggen i naboleilighet da den ble revet under oppussing i 2021, og det ble behandlet med åte/gift i hele leiligheten. Det ble i 2022 eller 2023 gjort en behandling i regi av borettslaget da andre beboere i bygget har klaget på skjegg/sølvkre. Jeg har selv ikke obervert noen type skadedyr.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

- Ja. Det har vært lekkasjer på fjernvarmeanlegget i 2024 og 2025, men feilene har blitt utbedret. Dette er ikke knyttet til leiligheten direkte, men til sentralvarmeanlegget.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja. Tilstandsrapport blir utført i forbindelse med salg i april 2026.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja. Tilstandsrapport blir utført i forbindelse med salg i april 2026.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja. Rørene i borettslaget er planlagt oppgradert (utbytting av gamle vannrør og rørfornying av gamle avløpsrør). Felleskostnadene økte i januar 2026 for å styrke borettslagets disponisble midler, og arbeidet planlegges å startes i 2026. Usikker på om dette vil føre til ytterlige økninger i felleskostnader eller fellesgjeld.

Bygningssakkyndig
Frøyen Takst AS

Byggemåte
Utrdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong.
- Yttervegger av betong- og trekonstruksjoner med platet fasade.
- Vinduer med isolerglass.
- Flat takkonstruksjon antatt tekket med takbelegg.

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Elektrisk

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger. Følgende hvitevarer medfølger:
- Integrert kombiskap
- Oppvaskmaskin
- Koketopp
- Stekeovn
- Mikrobølgeovn

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Sentralvarme med radiator i stue
- Varmekabler på bad

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 763 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 9 134,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer:
Kommunale avgifter/eiendomsskatt, renter og avdrag på felles lån, felles bygg forsikring, Altibox/Bergen Fiber TV og internett, trappevask, brøyting og salting, tilgang til vaskerom med vaskemaskin og tørketromler, avfallshåndtering, tilgang til returstasjoner, bossug, oppvarming (sentralvarme), renhold, filterskift for ventilasjonsanlegget, brensel og varmtvann.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring.
- Strøm.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 769 395,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 077 580,- pr. 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Tv og internett fra Altibox/Bergen Fiber er inkludert i felleskostnadene

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består i alt av 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 893 205,-pr. 23.04.2026

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr. 327 886 179,- fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Handelsbanken
Lånenr.: 95217448876
Annuitetslån
Rentesats: 5,39%, flytende
Andel av saldo: kr 40 183,-
Innfrielsesdato: 30.12.2036

Husbanken
Lånenr.: 13565341-20
Rehabilitering
Annuitetslån
Rentesats: 1,78%, fastrente
Andel av saldo: kr 9 830,-
Innfrielsesdato: 01.01.2050

Husbanken
Lånenr.: 13565615-10
Rehabilitering
Annuitetslån
Rentesats: 1,78%, fastrente
Andel av saldo: kr 127 747,-
Innfrielsesdato: 01.01.2050

Husbanken
Lånenr.: 13565341-10
Rehabilitering
Annuitetslån
Rentesats: 1,78%, fastrente
Andel av saldo: kr 148 273,-
Innfrielsesdato: 01.01.2050

Husbanken
Lånenr.: 13565340-30
Rehabilitering
Annuitetslån
Rentesats: 1,78%, fastrente
Andel av saldo: kr 56 475,-
Innfrielsesdato: 01.06.2050

Husbanken
Lånenr.: 13565616-10
Rehabilitering
Annuitetslån
Rentesats: 1,78%, fastrente
Andel av saldo: kr 56 430,-
Innfrielsesdato: 01.11.2050

Husbanken
Lånenr.: 13565615-20
Rehabilitering
Annuitetslån
Rentesats: 1,78%, fastrente
Andel av saldo: kr 20 369,-
Innfrielsesdato: 01.01.2050

Husbanken
Lånenr.: 13565615 40
Rehabilitering
Annuitetslån
Rentesats: 1,78%, fastrente
Andel av saldo: kr 13 308,-
Innfrielsesdato: 30.06.2050

Husbanken
Lånenr.: 13565616-30
Rehabilitering

Annuitetslån
Rentesats: 1,78%, fastrente
Andel av saldo: kr 150 967,-
Innfrielsesdato: 01.05.2051

Husbanken
Lånenr.: 13565616-40
Rehabilitering
Annuitetslån
Rentesats: 1,78%, fastrente
Andel av saldo: kr 12 570,-
Innfrielsesdato: 31.05.2051

Husbanken
Lånenr.: 13565340-20
Rehabilitering
Annuitetslån
Rentesats: 1,78%, fastrente
Andel av saldo: kr 18 997,-
Innfrielsesdato: 01.12.2049

Husbanken
Lånenr.: 13565340-40
Rehabilitering
Annuitetslån
Rentesats: 1,78%, fastrente
Andel av saldo: kr 11 292,-
Innfrielsesdato: 01.01.2050

Husbanken
Lånenr.: 13565616-20
Rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,78%, fastrente
Andel av saldo: kr 13 504,-
Innfrielsesdato: 01.11.2050

Husbanken
Lånenr.: 13565341-30
Rehabilitering
Annuitetslån
Rentesats: 1,78%, fastrente
Andel av saldo: kr 54 748,-
Innfrielsesdato: 01.01.2050

Husbanken
Lånenr.: 13565340-10
Rehabilitering
Annuitetslån
Rentesats: 1,78%, fastrente
Andel av saldo: kr 72 707,-
Innfrielsesdato: 01.12.2049

Husbanken
Lånenr.: 13565615-30
Rehabilitering
Annuitetslån
Rentesats: 1,78%, fastrente
Andel av saldo: kr 72 704,-
Innfrielsesdato: 01.01.2050

Husbanken
Lånenr.: 13565341-40
Rehabilitering
Annuitetslån
Rentesats: 1,78%, fastrente
Andel av saldo: kr 13 301,-
Innfrielsesdato: 01.01.2050

Felleskostnadene vil øke etter fastrenteavtalene i 2041.

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Styret og forretningsfører opplyser om at vannrørene i borettslaget trenger en oppgradering. Kostnad og oppstart av prosjektet er per dags dato uvisst, men det er en forventning om at felleskostnadene og fellesgjelden vil øke i forbindelse med dette. Planlagt oppstart av prosjektering er foreløpig 2026/2027.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde et positivt årsresultat på kr 4 500 351,- i 2024.

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 må søkes om til 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: 8 807 kvm (Festetomt)
Felles festet tomt for borettslaget.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
På Finn.no kan du se kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til spesifisert reiserute fra

din startdestinasjon til boligen.

Ved fellesvisning 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 Solheimslien 28! Leiligheten har en attraktiv beliggenhet med kort vei til sentrumskjernen og Damsgård.

Leiligheten ligger flott til 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 finner du kun 7 minutters gange fra leiligheten, ellers finner du Rema 1000, Pizzabakeren, Sumo Restaurant og Evo treningssenter bortover langs Damsgårdsveien. 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 15 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.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 19.06.1967. Denne gjelder 7 etasjers boligbygg i betong.

Det foreligger ferdigattest endring blokk/bygård/terrassehus datert 17.03.2020.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Vei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Vann og avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er underlagt reguleringsplan Årstad. Løvstakkens nordskråning, endret reguleringsplan, ikrafttrådt 09.05.1963, men det fremkommer ikke hva eiendommen er regulert til. Eiendommen er imidlertid avsatt til bebyggelse og anlegg i Kommuneplanens arealdel 2018, ikrafttrådt 19.06.2019.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- friluftsliv - byfjellsgrense vest - berøringsgrad 0,6%
- Veistøy, gul sone - berøringsgrad 30,6%

Faresoner i kommuneplanen
- Luftkvalitet, gul sone - berøringsgrad 100%
- Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred - berøringsgrad 100%

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- 158/646 - Nordre Skogveien 6 - bruksendring ny boenhet. Saksnummer: 202515749.

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På borettslagets eiendom er det tinglyst fire servitutter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse omhandler festekontrakt - vilkår og erklæring/avtale.

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
I forbindelse med rehabiliteringen har alle blokkene fått:
– Etterisolering.
– Balansert ventilasjon.
– Nye vinduer.
– Utvidet balkonger eller primærrom.
– Takterrasser.

Gjenstående arbeid:
- Styret og forretningsfører opplyser om at vannrørene i borettslaget trenger en oppgradering. Kostnad og oppstart av prosjektet er per dags dato uvisst, men det er en forventning om at felleskostnadene og fellesgjelden vil øke i forbindelse med dette. Planlagt oppstart av prosjektering er foreløpig 2026/2027.

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.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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 budaksept.

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 betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf.

eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 400,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 16 400,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar (ubegrenset antall) kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 6 500,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 8 000,-

Samlet skal selger betale kr. 139 725,- 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 avtalte utgifter (utlegg).

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 12. mai 2026

Ansvarlig megler
Pernille Troye, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45691540

Megler
Adrian Bjerke Pedersen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 47443638

Meglerforetaket
Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924413956

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Solheimslien 28
5056 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1966
BRA:	79 m^2
BRA-i:	63 m^2
Rapportdato:	3.5.2026 (Gyldig til 3.5.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	12	0	0	1

Supertakst

GNR: 158 BNR: 760 ANR: 319

Thomas Frøyen
Bygningssakkyndig fagskoleingeniør
Frøyen Takst AS

thomas@froyentakst.no
40099909

Solheimslien 28
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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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.

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/42561

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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Elektrisk	TG-IU grunnet manglende tilkomst til sikringsskap.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
29.4.2026	**3.5.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Ellinor Angelica Knardal Erstad**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Thomas Frøyen**	Telefon:	**40099909**
Firma:	**Frøyen Takst AS**	Epost:	**thomas@froyentakst.no**
Tittel:	**Bygningssakkyndig fagskoleingeniør**	Adresse:	**Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg Forsikring**		



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:	**Solheimslien 28, 5056 Bergen**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**158**	Bruksnr:	**760**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**319**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1966** - Kilde: PropCloud						
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: Fliser på bad. Ellers laminat.
Vegg: Baderomsplater på bad. Ellers malte flater.
Tak: Malte flater.

OPPVARMING
Sentralvarme med radiator i stue. Varmekabler på bad.

VENITLASJON
Balansert ventilasjon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2021	Renovert bad.	Nei
2020	Innglasset altan 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-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**76**	**63** Romfordeling: - Entré/gang: 7,6 - Bad: 3,4 m² - Soverom 1: 10,0 m² - Soverom 2: 6,7 m² - Stue/kjøkken: 31,7 m² Takhøyde stue: 2,50m 3,6 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	**0** Romfordeling: - Innglasset altan m/bod: 12,9 m²	**13**	**0**
U. etasje	**3**	**0**	**3** Romfordeling: - Ekstern bod: 2,5 m² - Ekstern bod: 0,9 m² (areal hentet fra forrige rapport da eier er usikker på hvor denne er lokalisert)	**0**	**0**
Totalt m²	**79**	**63**	**3**	**13**	**0**

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 garderrobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Opplyst tillegsreal 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.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
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 med utv.aluminiumsbeslag. Entrédør med Brann-/lydklasse B30/39db.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nye vinduer i 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 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.

Integrerte hvitevarer:
- Induksjon platetopp
- Steikeovn
- Mikrobølgeovn
- Oppvaskmaskin
- Kombiskap (kjøl/frys)

Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk — TG-1

Kullfilter + avtrekk via balansert ventilasjon.

6.4 Lovlighet / HMS

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 avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	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

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Oppgradert deler av innvendig anlegg i leilighet ifm oppussing av bad og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
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?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

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 etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

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.

6.6 Vannledninger





Stoppekran med tilkomst fra garderrobeskap i entré.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Lagt inn «rør i rør» vannforsyning ifm oppgradering av kjøkken i 2017 samt videreført til bad i 2021.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget sitt ansvar.

6.7 Elektrisk

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av elektrisk	**TG-IU**

Ikke tilkomst til sikringsskap på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler gjennomføring av el-sjekk for kontroll av anlegg. Nøkkel til sikringsskap må være tilgjengelig for eier.

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Ukjent alder.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	**TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.9 Ventilasjon



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

Nyere anlegg. Ukjent alder.

Når var siste service på anlegget?

2024

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



Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og baderomsplater på vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1

Fallforhold:
70mm høydeforskjell fra topp membran ved dør til topp ferdig gulv ved sluk. Flatt utenfor dusjsone og nedsenket dusjsone med 17mm lokalt fall inne i dusjsone.
Forholdene vurderes å være tilstrekkelige.

Overflater fremstår i normalt god stand.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll i sluk.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder:
- Gulvmontert toalett
- Benkeskap med servant
- Dusjdører i glass

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0
Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Ved tidligere befaring i 2021 ble det fremvist bilder og produktdatablader.	

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
27. apr. 2026

Oppdragsnummer
19-0156/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Solheimslien 28, 5056 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Ellinor Angelica Knardal Erstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. juli 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 89310964
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad pusset opp i 2021 av forrige selger. Elektrikerarbeid utført av Star Elektro AS. Rørleggerarbeid utført av faglært rørlegger (vennetjeneste). Tømrer, maler- og murerarbeid utført som egeninnsats (faglært byggmester). Eksisterende bad ble revet. Betonggulv ble pigget opp i området rundt sluket, og sluken ble skiftet. Det ble montert varmekabler på hele gulvet. Vegg mot naboleilighet ble revet, og ny vegg i trekonstruksjoner ble bygget. Det ble lagt opp nytt rør-i-rør system til hele badet. Nytt elektrisk opp legg på hele badet. Nytt gulv ble støpt, med nedsenket dusjsone. Baderomsplater ble montert på alle vegger med tilhørende skinner og profiler. Taket ble senket, og det ble montert gipsplater. Primer er benyttet på sugende overflater. 4 lag membran er lagt på hele gulvets våtsone (opp/bakveggprofil til baderomsplatene). Gulvfliser og mosaikkfliser ble limt og fuget. Møbler, toalett, og dusjdører montert.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført på egeninnsats i 2021 av forrige selger (faglært byggmester). Tettesjikt /membran ble byttet i sin helhet. Alle mansjetter, primer og membran er fra produsent Alfix. Alfix Seal-Strip, tetningsbånd er brukt i alle overganger samt som mansjett til toalett og avløpsrør til vask. Alfix Seal-Mat 40x40 cm, slukmansjett er benyttet. Alfix Våtromsprimer er benyttet på sugende underlag. Alfix 1K Tetningsmasse (1-komponent smøremembran) er benyttet på gulv og nedre del av vegger (4 lag). Produsentens anvisninger er følgt.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: FDV dokumentasjon. I tillegg er arbeidet dokumentert med bilder. Samsvarserklæring fra elektriker foreligger.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sognnes Bygg i 2018-2019. Etterisolering, ny fasade, nye vinduer, ny balkongdør, utvidelse av innglasset balkong, nye rømningsveier, montering av balansert ventilasjon med rørkanaler, nytt tak, bygging av takterrasser, m.m. Alt arbeid er utført i regi av borettslaget. På grunn av feil under rehabiliteringen av fasaden, ble det gjort en utbedring. Usikker på hvilket firma som gjorde arbeidet, men fasadene er i dag ferdigstilte.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Star Elektro AS. Elektrisk anlegg i boligen er skiftet ut (et mindre tall punkter er ikke skiftet, men kontrollert og funnet i orden). Det ble lagt til en eller to ekstra kurser (ukjent eksakt antall) da kjøkkenet ble renovert i 2017.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Star Elektro AS utførte fortløpende kontroller under renoveringsarbeidet i 2017. Utover det, nei.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Borettslaget har ladeanlegg ved garasjeanlegget nedenfor blokken med 20 ladepunkter. Man må tegne abbonement og bruke Elaway-appen.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra forrige selger: Unik Vvs (kjøkken/gang) og vennetjeneste av faglært rørlegger på bad i 2021. Unik Vvs har montert fordelerskap, automatisk vannstoppere, og skiftet vann- og avløpsrør til kj økkenet. Nytt rør-i-rør-opplegg på bad er utført som vennetjeneste av faglært rørlegger. Hele leiligheten har nytt røropplegg av typen "Upnor" rør-i-rør system. Vanninntaksrør i kobber (varmt/kaldt) med stoppekraner er synlig under fordelerskap og er ikke skiftet (dette er borettslagets rør). Vannbåren varme (radiator med tilhørende røropplegg) ble skiftet i regi av borettslaget (ukjent eksakt tidspunkt).

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Det var feil/lekkasjer med de nye fasadene som ble lagt under rehabiliteringen i 2018-2019. Ny fasade er lagt, og det er i dag ingen problemer med disse.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Forrige eier observerte sølvkre inne i veggen i naboleilighet da den ble revet under oppussing i 2021, og det ble behandlet med åte/gift i hele leiligheten. Det ble i 2022 eller 2023 gjort en behandling i regi av borettslaget da andre beboere i bygget har klaget på skjegg/sølvkre. Jeg har selv ikke obervert noen type skadedyr.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Ja

Beskriv: Det har vært lekkasjer på fjernvarmeanlegget i 2024 og 2025, men feilene har blitt utbedret. Dette er ikke knyttet til leiligheten direkte, men til sentralvarmeanlegget.

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Oppvaskmaskinen er fra 2013 og har fungert veldig fint, men lokket for oppvaskmiddel sitter løst. For at lokket skal sitte fast under vask må lokket presses ned, og den lille flippen må presses mot venstre for å holde det på plass.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport blir utført i forbindelse med salg i april 2026.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport blir utført i forbindelse med salg i april 2026.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Borettslaget hadde en sak angående feil gjort under rehabiliteringen, men denne skal være ferdigstilt.

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Rørene i borettslaget er planlagt oppgradert (utbytting av gamle vannrør og rørfornying av gamle avløpsrør). Felleskostnadene økte i januar 2026 for å styrke borettslagets disponisble midler, og arbeidet planlegges å startes i 2026. Usikker på om dette vil føre til ytterlige økninger i felleskostnader eller fellesgjeld.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 19-0156/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ellinor Angelica Knardal Erstad	**2026-04-27**

Identifikasjon

Ellinor Angelica Knardal Erstad

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

Solheimslien 28

Nabolaget Lien/Solheimslien - vurdert av 105 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Ny Krohnborg skole (1-10 kl.)	11 min	
416 elever, 20 klasser	1 km	
Møhlenpris Oppveksttun (1-7 kl...	17 min	
275 elever, 23 klasser	1.4 km	
Damsgård skole (1-7 kl.)	18 min	
401 elever, 29 klasser	1.5 km	
Møllebakken skole (1-10 kl.)	20 min	
73 elever, 6 klasser	1.7 km	
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.)	6 min	
565 elever, 35 klasser	2.7 km	
Årstad videregående skole	15 min	
1400 elever, 100 klasser	1.2 km	
St. Paul gymnas	20 min	
270 elever	1.7 km	

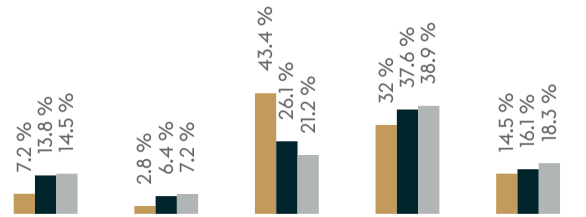
Offentlig transport

Skoglien	2 min	
Linje 10	0.1 km	
Danmarks plass	15 min	
Linje 1	1.2 km	
Jernbanestasjonen i Bergen	7 min	
Linje F4, L4, R40	3.3 km	
Bergen Flesland	18 min	

Barnehager

Solheimslien barnehage (1-5 år...	3 min	
72 barn	0.2 km	
Gyldenpris barnehage (0-5 år)	8 min	
96 barn	0.7 km	
Damsgårdssundet barnehage (1-4...	9 min	
8 barn	0.7 km	

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100

Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Naboskapet

Høflige 51/100

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil
- Buss

Sport

Solheimslien ballplass kunstgr...	6 min
Munsterbekken ballplass	9 min
Feel24 Lien	6 min
EVO Damsgårdssundet	10 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

Støynivået
Lite støynivå 80/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Innkalling til ordinær generalforsamling for Solheimslien Borettslag 2025

Tidspunkt: Torsdag 24. April 2025 kl 18:00

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

Vedlagt følger dagsorden.

Håper å se deg der, vel møtt!

Dagsorden:

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

Styret i Solheimslien Borettslag

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

Leveres ved ankomst

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

Fullmakter uten signatur fra fullmaktsgiver godkjennes ikke

Generalforsamling, i Solheimslien borettslag, 24.04.2025

Navn: _____ Andelsnummer: _____

Andelseier
(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som andelseier.

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

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager

2. Rapport fra styret i Solheimslien borettslag for 2024

Lagets virksomhet

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

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

Styret og styrets arbeid

Styrets sammensetning:

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

Andre utvalg:

Valgkomité:

Frode Røberg

Møtevirksomhet

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

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

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

Styret har kalt inn varamedlemmer til styremøter ved behov.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligomsetning

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

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

Familieoverdragelse og endring i medeiere holdes utenfor prisinformasjon.

Opprinnelige leiligheter

1- roms leiligheter, antall solgte: 6

Høyeste pris: 2.250.000,-
Laveste pris: 1.650.000,-
Gjennomsnittspris: 1.885.833,-

2- roms leiligheter, antall solgte: 7

Høyeste pris: 2.750.000,-
Laveste pris: 1.650.000,-
Gjennomsnittspris: 2.265.714,-

3- roms leiligheter, antall solgte: 16

Høyeste pris: 3.000.000,-
Laveste pris: 1.675.000,-
Gjennomsnittspris: 2.216.250,-

4- roms leiligheter, antall solgte: 12

Høyeste pris: 2.625.000,-
Laveste pris: 1.725.000,-
Gjennomsnittspris: 2.197.667,-

Nyetablerte leiligheter

2- roms leiligheter, antall solgte: 2

Høyeste pris: 1.980.000,-
Laveste pris: 1.900.000,-
Gjennomsnittspris: 1.940.000,-

3- roms leiligheter, antall solgte: 2

Høyeste pris: 2.000.000,-
Laveste pris: 1.920.000,-
Gjennomsnittspris: 1.960.000,-

HMS

Solheimslien borettslag er forpliktet til å utføre arbeid relatert til helse, miljø og sikkerhet i henhold til forskrift nr. 1127 om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) fra 6. desember 1996. Blant annet har borettslaget årlige ekstern-kontroller av elektrisk anlegg både fra BKK og elektrofirma, i tillegg til testing av brannvarslere og sprinkleranlegg.
Styret har oppdatert branninstruks og plansje for brannsystem.
Sjekkliste for brann- og elsikkerhet ble sendt ut til alle beboere for å minne om viktigheten av kontroll på brann- og elektrisk utstyr. Dette for å ivareta egen og andres sikkerhet.

Garasje

Det er kjent at tilstanden til våre garasjer har vært bedre, og styret ser at man i fremtiden vil måtte vurdere å gjøre oppgraderinger. Likevel anser styret garasjene som godt funksjonelle i dag, og eventuelle mangler utbedres fortløpende. Det er pr. i dag ingen planer om å gjøre større oppgraderinger, da fasader og rørprosjekt er ansett som mer tidskritiske (se mer i egne avsnitt). Det er uansett gledelig å se at mange beboere ønsker å benytte seg av garasjeleie, og vi har sett en økning i etterspørsel fra sommeren 2024.
Per 17.03.25 er det 18 beboere på venteliste til garasjeplass. Med 359 boenheter i borettslaget og 70 garasjeplasser, må noe ventetid påregnes.
Dersom du ønsker å stille deg kø for garasjeplass, kan du sende en epost til hms.solheimslien@outlook.com

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

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

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

Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

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

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

Vi håper det blir like stort engasjement i 2025.

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

Borettslagets pågående og kommende prosjekter.
Fasadeprosjektet:

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

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

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

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

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

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

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

Rørprosjektet - planlegging og løsninger

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

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

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

4. Honorar til styret

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

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

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

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

Ekstraordinært styrehonorar

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

1. Generalforsamlingen vedtar å videreføre det ordinære styrehonoraret på **580.000 kroner**, inkludert honorarer til vararepresentantene.

2. Generalforsamlingen vedtar at valgkomiteen får en godtgjørelse på **3.000 kroner** per medlem.

3. Generalforsamlingen vedtar at oppgangsansvarlige får **2.000 kroner** per år, utbetalt basert på månedsverk foregående år.

4. Generalforsamlingen vedtar et ekstraordinært styrehonorar på **175.000 kroner** for styrets særskilte innsats i 2024 i forbindelse med rehabiliteringsprosessen. Styreleder gis fullmakt til å fordele beløpet ut fra den enkeltes arbeidsinnsats.

5. Valg av styremedlemmer i Solheimslien Borettslag 2025

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

Valgkomiteen foreslår følgende innstilling:

Styreleder

- Thomas Molnes (ikke på valg)

Styremedlem

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

Varamedlem

- Tove Skotteberg
- Rikke Kvalvik

Presentasjon av kandidater

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

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

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

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

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

6. Valg av valgkomite

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

7. Saker fra styret

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

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

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

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

Gjeldende tekst i vedtektene § 2-4:

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

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

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

b) Honorar til oppgangsansvarlige

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

Det fremmes to forslag til vedtak:
Forslag til vedtak 1:
Generalforsamlingen gir styret myndighet til å sette årlig honorarsats for de oppgangsansvarlige og utbetale dette ved årsskifte eller fortløpende når noen går ut av vervet.

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

Solheimslien Borettslag

2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Solheimslien Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Solheimslien Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Solheimslien Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Bergen,
Styret for Solheimslien Borettslag

Thomas Molnes Styrets leder	Tatiana Lægreid Styremedlem	Julie Lange Hansen Styremedlem
Frode Hauge Nestleder	Tobias Holsen Oppedal Styremedlem	

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

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

Note 3 - Andre inntekter

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

Note 4 - Lønnskostnader

Gjennomsnittlig antall årsverk:	2,16

Note 5 - Styrehonorar

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

Note 6 - Andre honorar

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Andre eiendeler

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

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 10 - Vedlikehold

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

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

Note 11 - Rehabilitering

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 12 - Bygninger

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

Note 13 - Pantstillelser

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

Note 14 - Udekket tap

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 15 - Langsiktig gjeld

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.24: 5,89%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 2017	23 000 000	
Nedbetalt tidligere	6 435 582	
Nedbetalt i år	882 079	
Lånesaldo 31.12		15 682 339
Beregnet innfrielsesdato: 01.01.2037		
Husbanken		
Renter 31.12.24: 1,78%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2019	5 299 000	
Nedbetalt tidligere	1 398 468	
Nedbetalt i år	144 652	
Lånesaldo 31.12		3 755 880
Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050		
Husbanken		
Renter 31.12.24: 1,78%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2020	63 641 000	
Nedbetalt tidligere	5 788 945	
Nedbetalt i år	743 094	
Lånesaldo 31.12		49 153 961
Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050		
Husbanken		
Renter 31.12.24: 1,78%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2020	63 641 000	
Nedbetalt tidligere	5 780 057	
Nedbetalt i år	1 700 552	
Lånesaldo 31.12		56 160 411
Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050		
Husbanken		
Renter 31.12.24: 1,78%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2020	23 865 000	
Nedbetalt tidligere	2 175 932	
Nedbetalt i år	314 402	
Lånesaldo 31.12		21 374 666
Beregnet innfrielsesdato: 18.06.2050		
Husbanken		
Renter 31.12.24: 1,78%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2020	23 865 000	
Nedbetalt tidligere	1 856 643	
Nedbetalt i år	640 907	
Lånesaldo 31.12		21 367 450
Beregnet innfrielsesdato: 14.11.2050		

Dokumentet er elektronisk signert

Husbanken

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

Husbanken

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

Husbanken

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

Husbanken

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

Husbanken

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

Husbanken

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

16 - Disponible midler

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

Dokumentet er elektronisk signert

718 - Årsregnsk...

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

Identification

bankID Lægreid, Tatiana

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

Identification

bankID Molnes, Thomas Bergseth

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

Identification

bankID Hansen, Julie Lange

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

Identification

bankID Hauge, Frode

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

Identification

bankID Oppedal, Tobias Holsen

SIGNICAT

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

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

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

Til generalforsamlingen i Solheimslien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

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

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

Rasmussen, Tom
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-04 13:41:20 UTC

bankID

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

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

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

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

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

8. Andre innkomne saker

a) Innglassing av privat takterrasse

Hei,

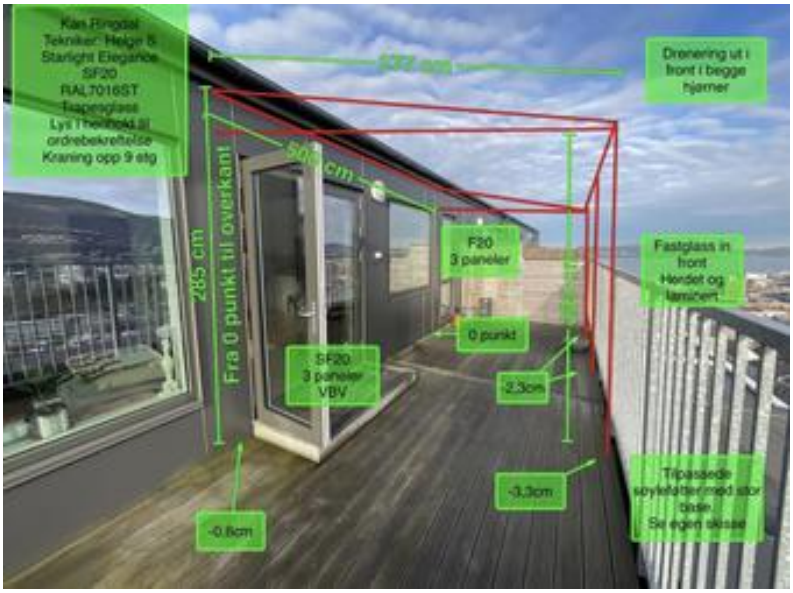
Nå når siste fasadearbeid er ferdig ønsker jeg å ta opp igjen saken om å få innglassing på en del av privat takterrasse i Solheimslien 26. Innglassingen vil være på fremsiden av bygget, foran terrassedør og kjøkkenvindu, med fast glass i tak og fremre vegg og skyvedør på begge sider. Konstruksjonen blir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

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

https://proposals.utedesign.no/67d007b08c06db3cc05241e4/67d007b08c06db3cc05241e5/-Yh0rp4Iy6HhxjFv6qyPoMGuhQ_X41A7t0XXmcvaoEM

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





Mvh,Kari Ringdal

Styrets innstilling til saken:

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

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

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

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

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

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

b) Sykkelbod

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

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

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

Med vennlig hilsen,
Renee

Styrets Innstilling til saken:

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

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

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

Konstruksjon og lastkapasitet

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

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

Utdrag fra mail:

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

Forankring og tetthet

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

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

Vanntetting og drenering

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

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

Vedlikehold og tilgjengelighet

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

Ansvarsfordeling og garanti

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

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

VS: 5572 Solheimslien, Blokk E

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

Hei Kari

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

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

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

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

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

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

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

Håper og tror dette skal være godt nok dokumentert.

«Hei,

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

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

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

Og her er vedleggene.

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

Hei

Som nevnt på telefonen så har elementene god kapasitet.

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

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

Med vennlig hilsen

Anette Paulsen
Senioringeniør

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

3 attachments



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

A-5572-01.pdf
773K

Beregning.pdf
72K

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

SOLHEIMSLIEN BORETTSLAG

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

Dato: 24/04/2025

Møtet ble åpnet av: KATRINE SANDVIK

Til stede fra styret: STYRELEDER THOMAS MOLVES
NESTLEDER FREDE HAUGE
TATIANA LAGREID
JULIE HANSEN
TOBIAS ODPEDAL

Til stede fra BOB: KATRINE SANDVIK

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: GODKJENT

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 28

+ Antall fullmakter: 2

= Antall stemmeberettigede: 30

c) Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder: KATRINE SANDVIK

Vedtak: GODKJENT

d) Valg av referent/protokollfører

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

Forslag til referent: TOBIAS OPPEDAL

Vedtak: GODKJENT

e) Valg av protokollunderskriver(e)

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

Forslag til protokollunderskriver: LYNN MARQUARDT Strømgren

Vedtak: GODKJENT.

f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps: KARI RINGDAL OG KATRINE SANDVIK

Vedtak: GODKJENT

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: GODKJENT

2. Rapport fra styret

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

Vedtak: TAS TIL ETTERETNING

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 20 24

Vedtak: GODKJENT

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

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

Forslag: Kr 580 000,-

Vedtak: Kr 580 000,-

Valgkomite: 3000,-

Oppgangsansvarlig: 2000,-

5. Vederlag til styremedlemmer spesielt

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

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

Vedtak: GODKJENT

6. Valg av styre

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

Forslag til kandidater:

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

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

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

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

VALGKOMITÉ:
FRODE RØBERG
IBEN JAHREN
Shamini Murugesh

7. Saker fra styret

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

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

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

Vedtak: GODKJENT MED KOMMENTAR

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

b) Honorar til oppgangsansvarlige

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

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

Vedtak: FORSLAG 1

8. Andre innkomne saker

a) Innglassing av privat takterrasse

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

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

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

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

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

Vedtak: GODKJENT MED EKSTRA ANSVITT:
DET SKAL FORELIGGE EN SKRIFTLIG AVTALE MELLOM ANDELSEIER OG STYRET I BORETTSLAGET FØR OPPSTART AV BYGGING. AVTALEN SKAL SPESIFISERE ANDELSEIERS ANSVAR I FORHOLD TIL DETTE VEDTAKET.
STYRET HAR FULLMAKT TIL Å LEGGE TIL FLERE SPESIFIKASJONER I AVTALEN MED ANDELSEIER.

b) Sykkelboder

Vedtak: IKKE GODKJENT

Underskrifter:

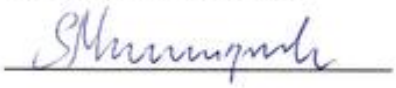
Møteleder



Referent



Protokollunderskriver



Protokollunderskriver



Solheimslien Borettslag

Husordensregler for Solheimslien borettslag

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

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

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

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

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

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

Oppdatert: Oktober 2024

6. Nøkler

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

7. Fellesarealer generelt

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

8. Felles takterrasser

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

Oppdatert: Oktober 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

Oppdatert: Oktober 2024

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.

Oppdatert: Oktober 2024

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Omsetning av andeler

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

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

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

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

- andelseieren er en juridisk person

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

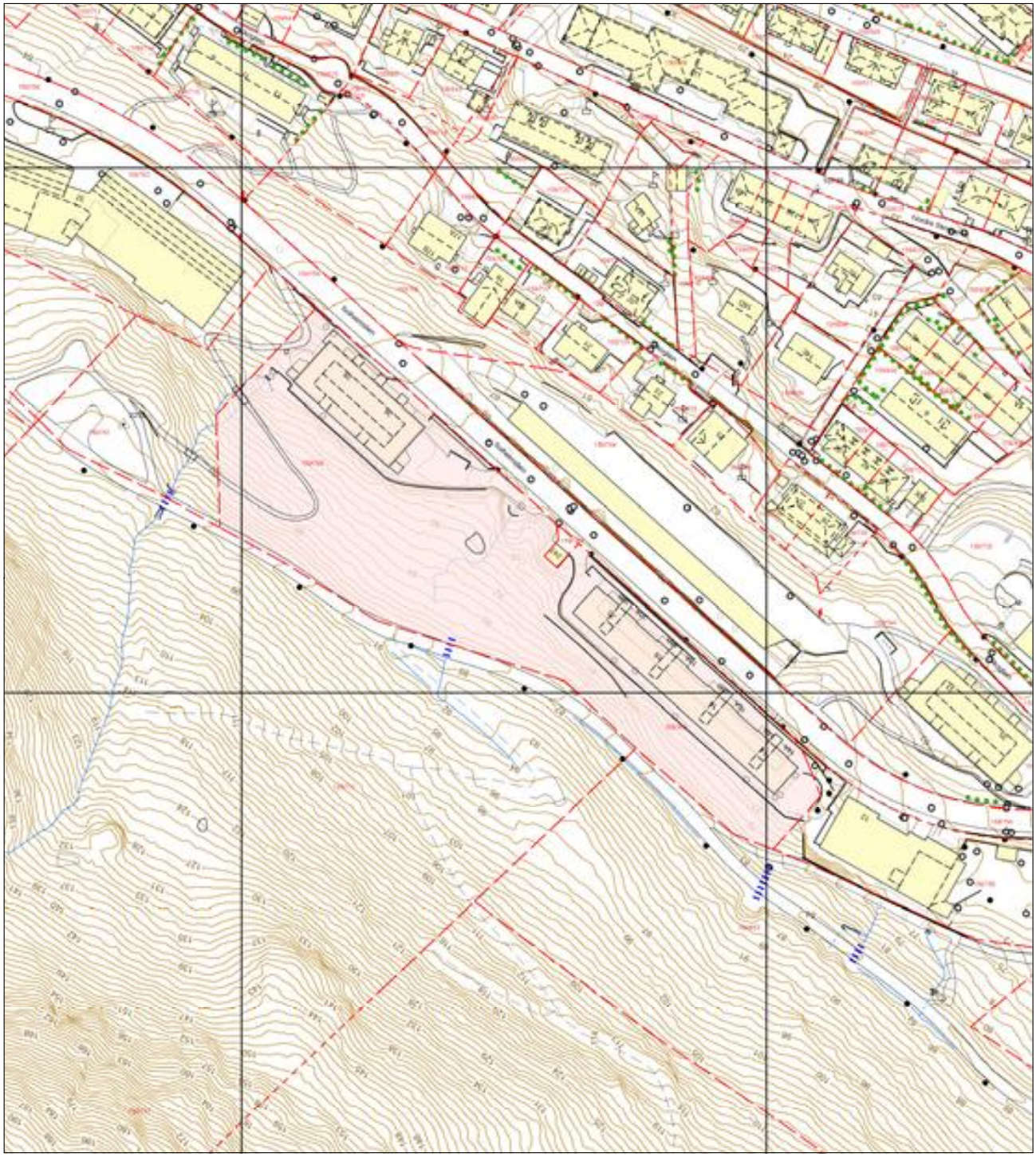
BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1500
Dato: 23.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/760/0/0
Adresse: Solheimslien 28, 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

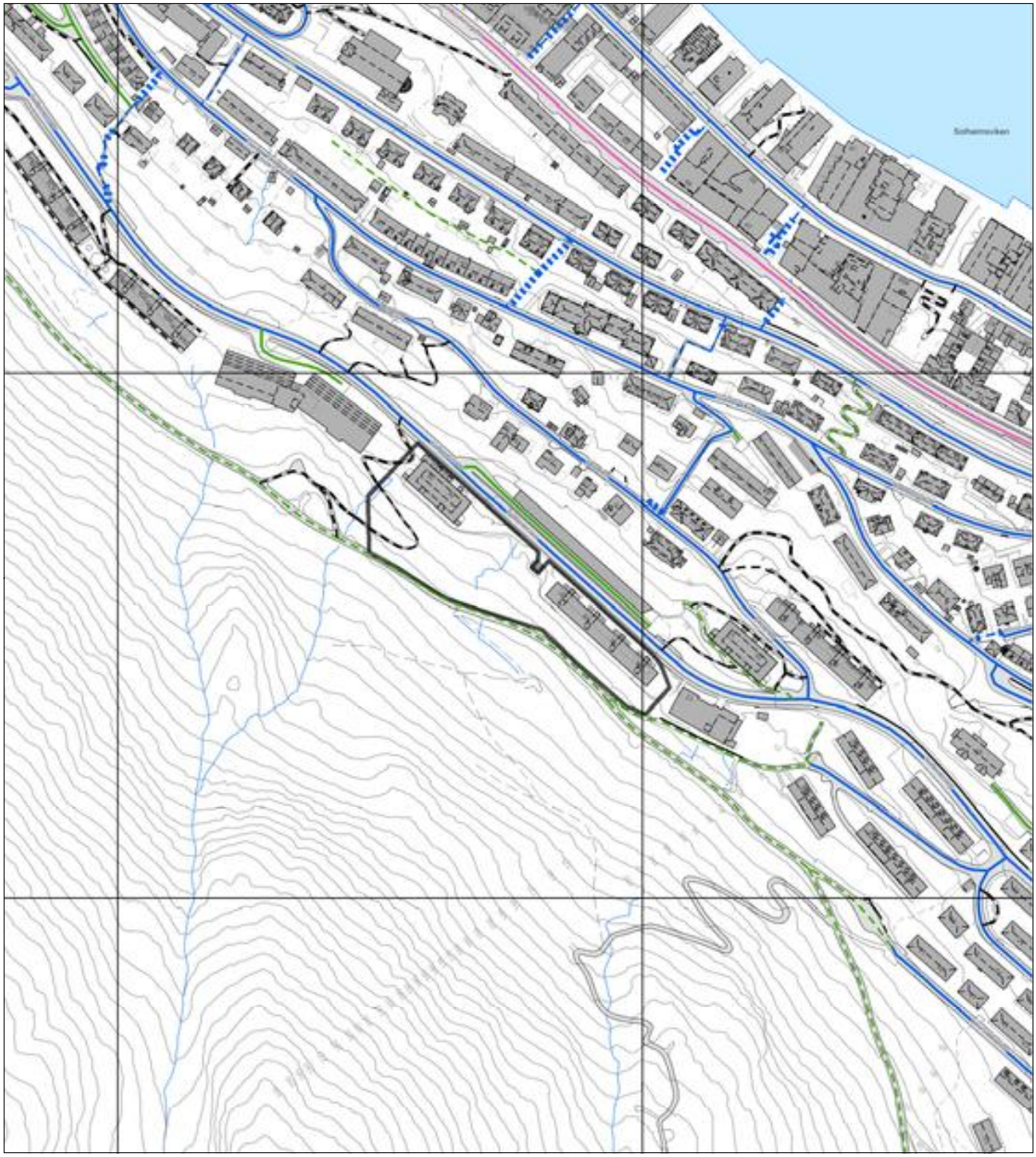
BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 23.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/760/0/0
Adresse: Solheimslien 28, 5056 BERGEN

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 158/760/0/0
Utlistet 23. april 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

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

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

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

Retningslinjeområder i kommunedelplan

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

Planer i nærheten av eiendommen

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

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

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

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 23. april 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 500 Gnr/Bnr/Fnr: 158/760
Dato: 23.04.2026 Adresse: Solheimslien 28 m.fl.

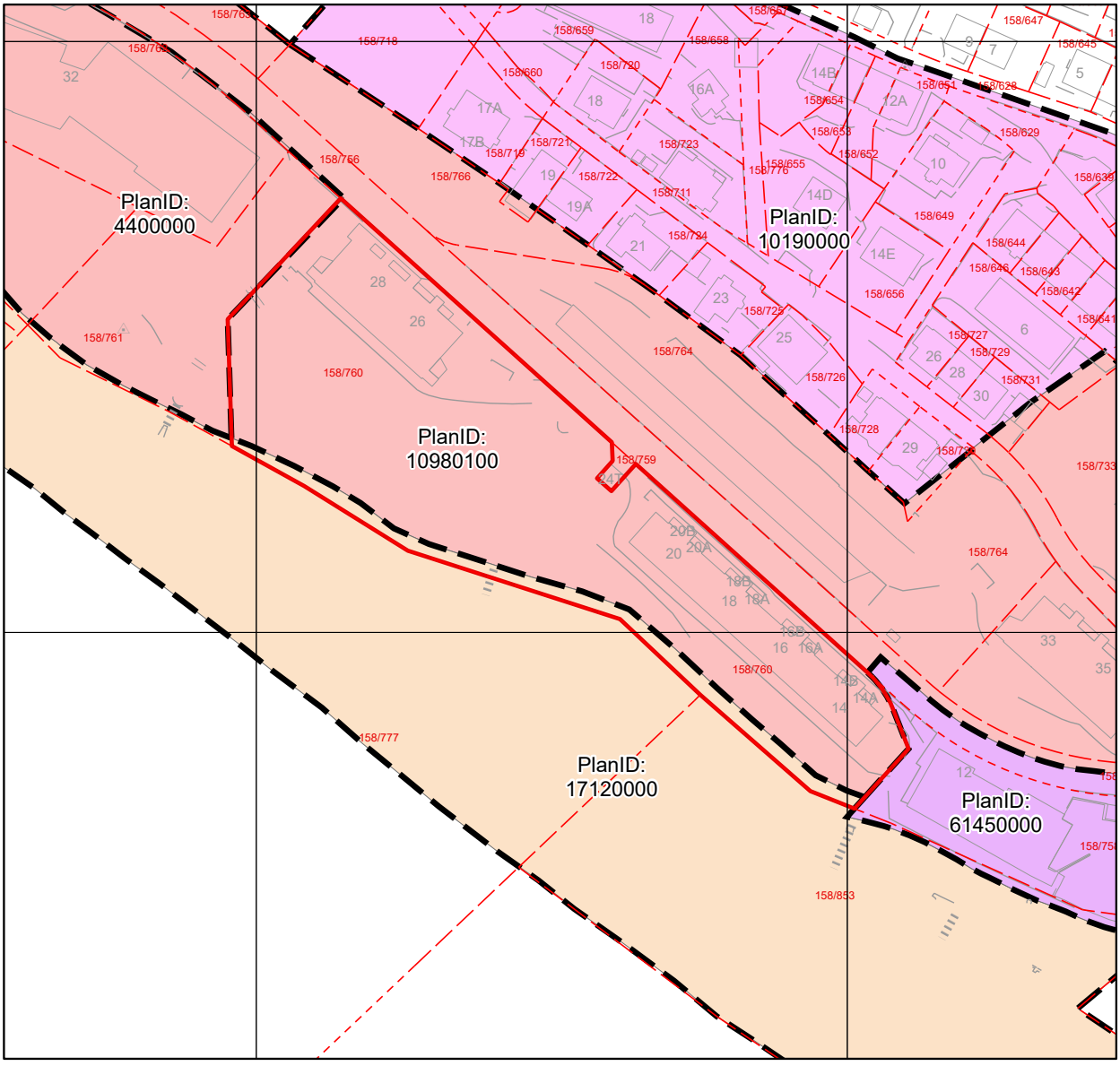
N

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

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

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

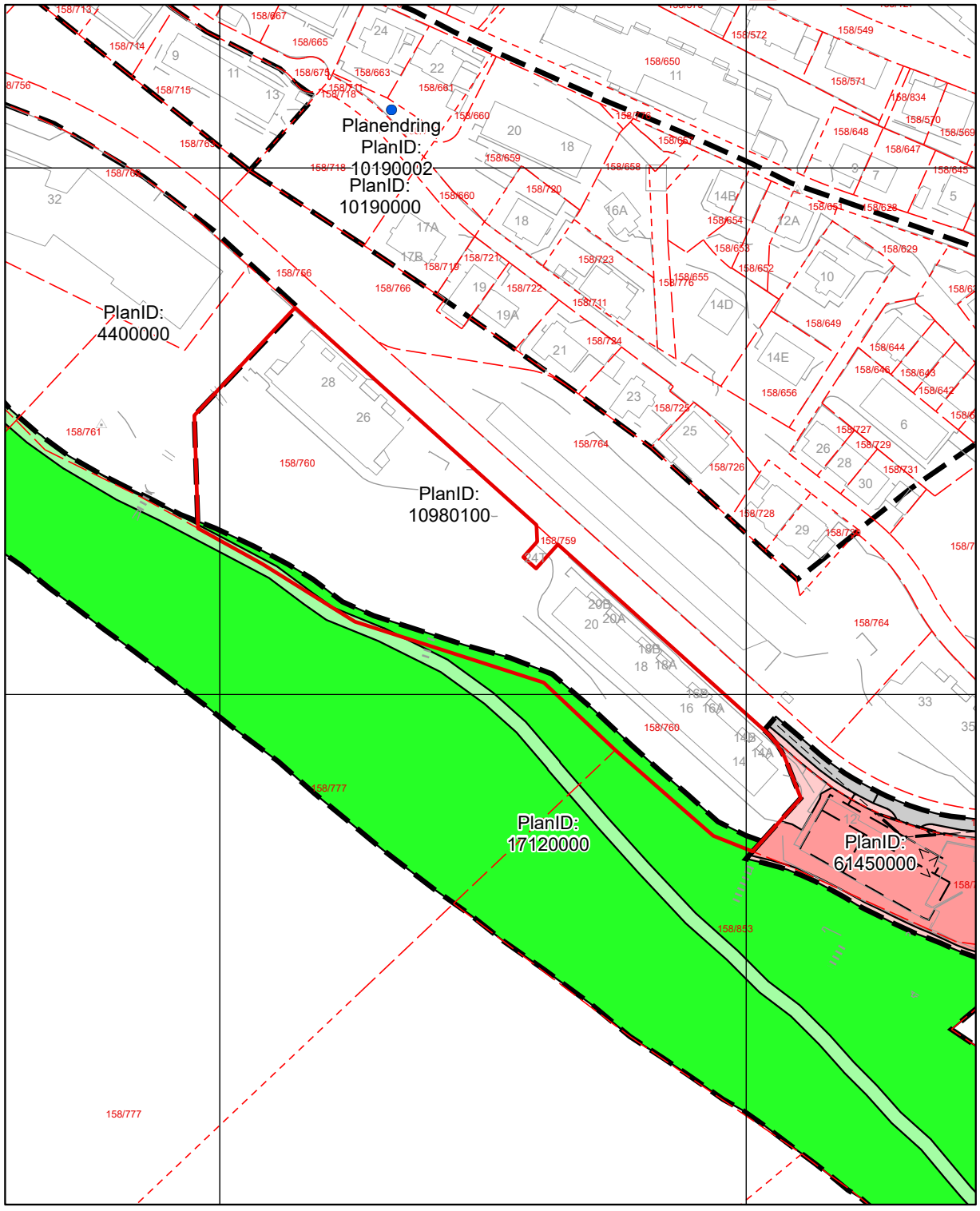
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 500 Gnr/Bnr/Fnr: 158/760
Dato: 23.04.2026 Adresse: Solheimslien 28 m.fl.

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

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

Eiendomsflate



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1222 - Frisiktlinje

1259 - Måle- og avstandslinje

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL §12-6

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Turveg

Annet friområde

Arealformål PBL §12-5

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

1161 - Barnehage

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

2010 - Veg

2012 - Gate med fortau

2016 - Gangveg, -areal, gågate

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

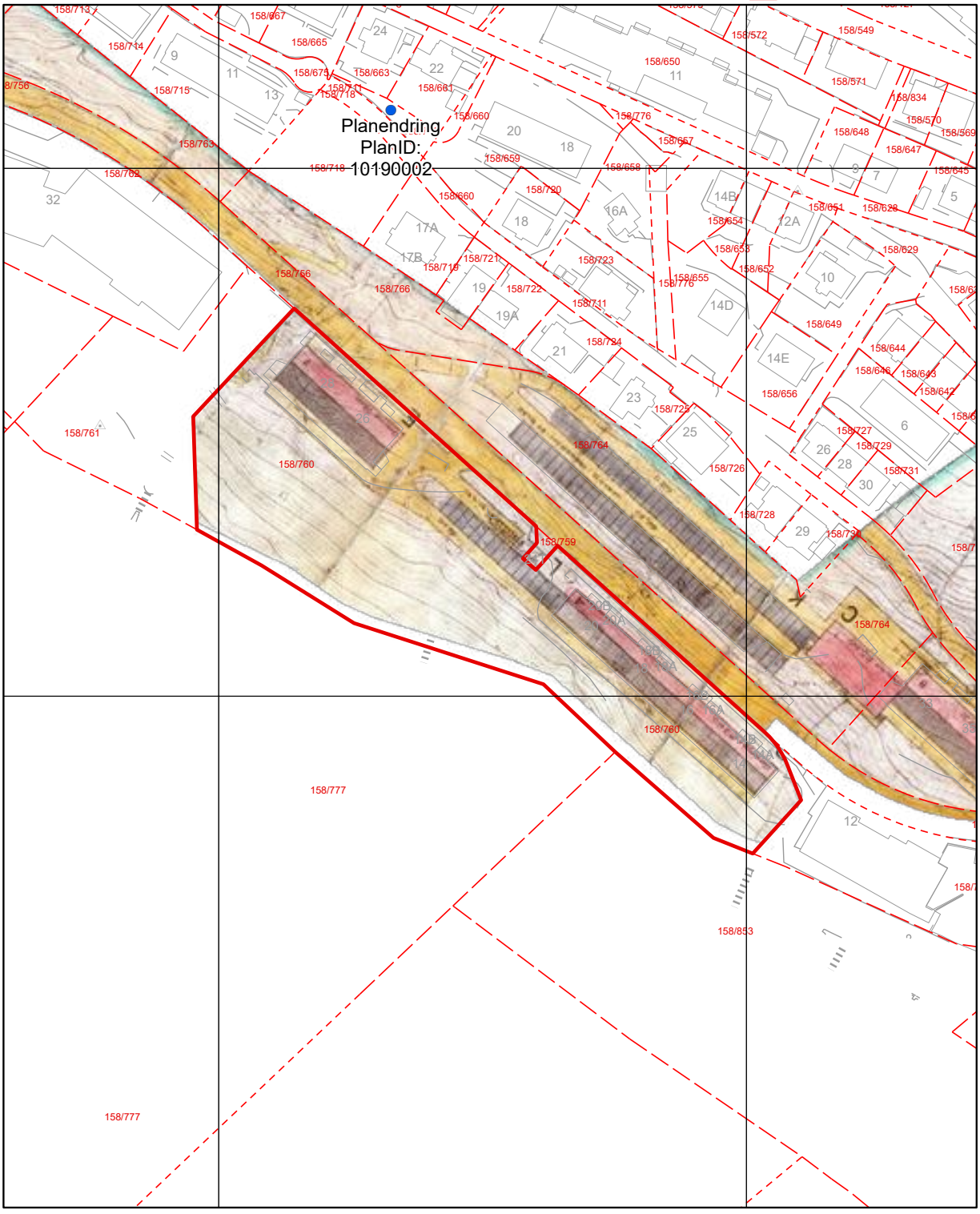
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 500 Gnr/Bnr/Fnr: 158/760
Dato: 23.04.2026 Adresse: Solheimslien 28 m.fl.

N

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

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

Eiendomsflate



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


BYPLANSJEFEN, BERGEN
Jnr. 1675 - 494
62 62
20/9 1962
Bilag nr. 2/2
Fremlagt i byplanrådet
møte den 19/6. 62
Bilag C.
KOMM.DEP.T.L.
04122 11. JULI 63
D.
LÖVSTAKKENS NORDSKRÅNING FRA BLEKENBERG TIL GYLDENPRIS
REGULERINGSPLAN MÅL: 1/500
X-22/99
Bergen 14. 3. 1962
Erik Dogger & Jörgen Djurhuus
mnal. arkitekter maa
rev. 7. 4. 62
REVIDERT 11. APRIL 1962
BYPLANSJEFEN I BERGEN
KORRIGERT I SAMSVAR MED
BYPLANRÅDETS VEDTAK AV 13. APRIL 1962
REVIDERT 15.9.1962.
E.DOGGER

Reguleringsplan på grunnen

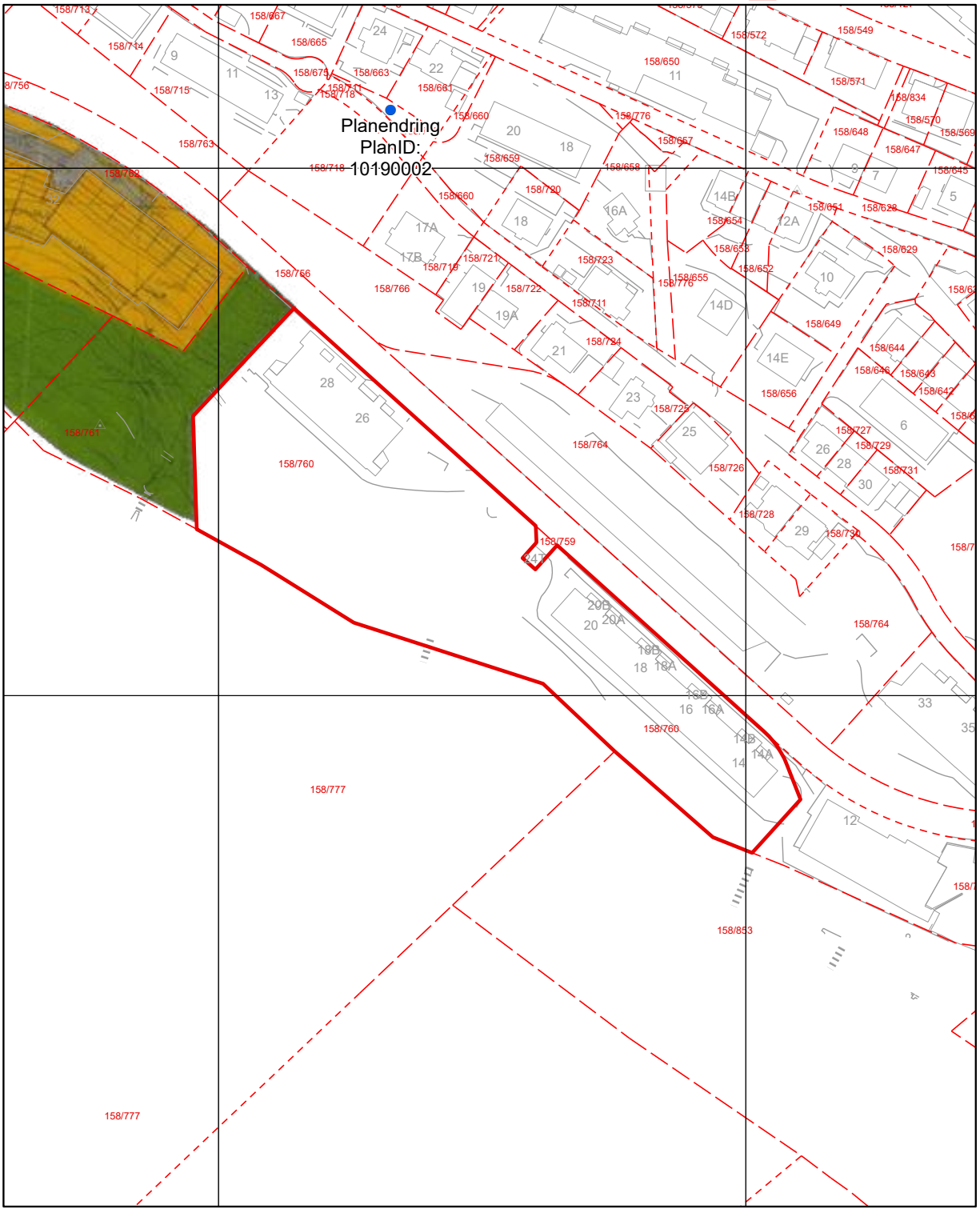
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 500 Gnr/Bnr/Fnr: 158/760
Dato: 23.04.2026 Adresse: Solheimslien 28 m.fl.

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

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

Eiendomsflate



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

TEGNFORKLARING:

BL. §25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
   - ALDERSBOLIGER
2. LANDBRUKSOMRÅDER
3. TRAFIKKOMRÅDER
   - KJØREVEI
   - GÅVEI, FORTAU
4. FRIOMRÅDER
   - PARK, TURVEI, LEK
5. FAREOMRÅDER
6. SPESIALOMRÅDER

§26 ANDRE BESTEMMELSER
- FELLES ADKOMSTVEI
- PARKERING

STREKSYMBOLER M.V.
- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGUERINGSFORMÅL
- TOMTEGRENSE
- OMRISS AV PLANLAGT BYGG

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
REGULERINGSAVD.
14 SEPT. 1977
Arkivnr 504.4
Saksb. Jrig
Rehver.

NORD

0m 10 20 m

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

Mål: 1:500

26\2-76 | BILAG 2 | Rev.

REV. 24-9-75

SOLHEIMSLIEN 30-32x

REGULERINGSPLAN

MÅLESTOKK 1 500	DATO 12-9-75	TEGNINGSNR 1
TEGNET AV	PROSJEKTNR 1875	

ARKITEKT MNAL ERIK DOGGER
MARINEHOLMEN POSTBOKS 2644 5010 MØHLENPRIS (05)217490

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 23. april 1976.

Kommuneplanens arealdel

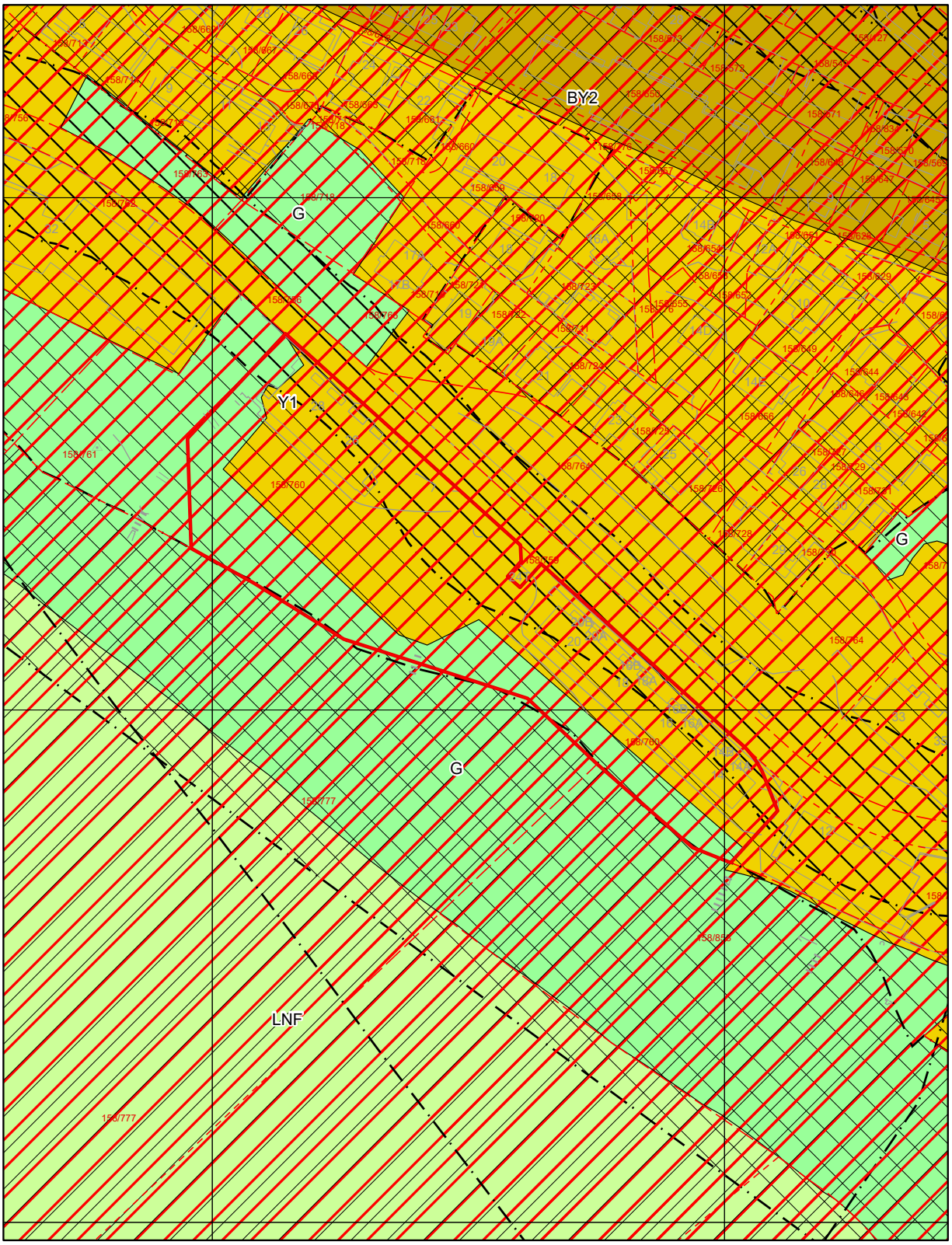
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 500
Dato: 23.04.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 158/760
Adresse: Solheimslien 28 m.fl.

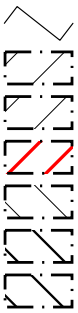
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn friluftsliv

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

LNF

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

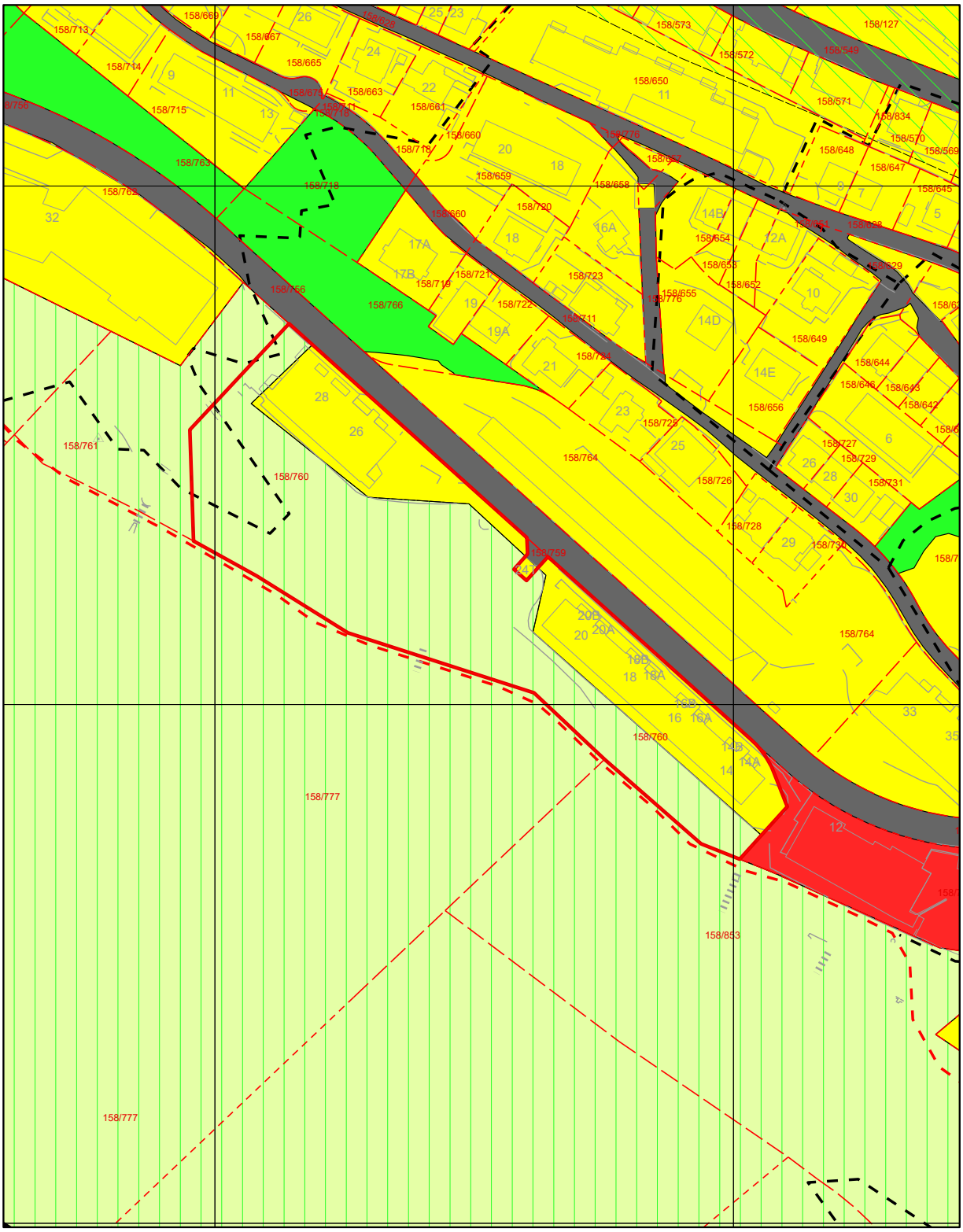
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 500
Dato: 23.04.2026

Arealplan-ID: 17330000
Gnr/Bnr/Fnr: 158/760
Adresse: Solheimslien 28 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Turveg, fremtidig


Turveg


Grense for retningslinjeområde


Arealformålgrense


LNF friluftsliv


Andre retningslinjer

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)


Offentlig bebyggelse (N)


Friområde (N)

LNF-område (N)


Vegareal (N)

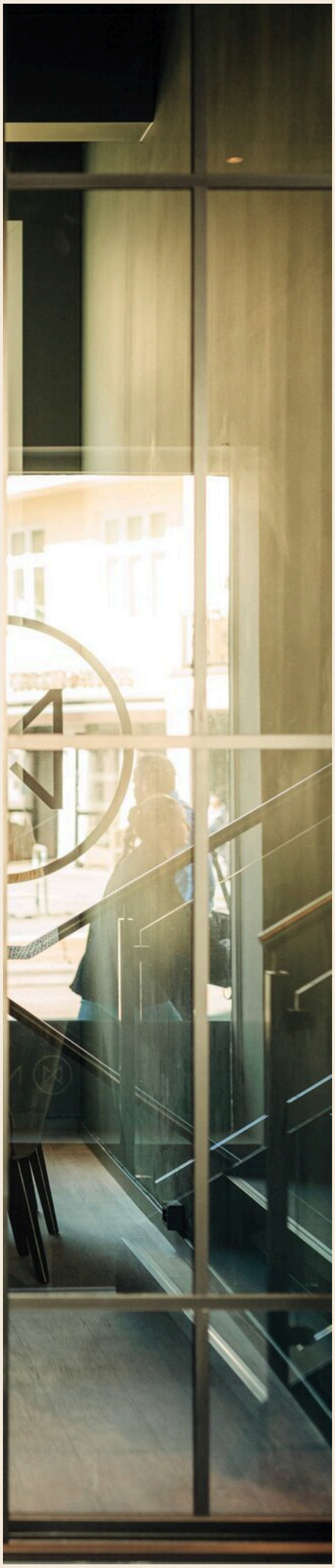
Velkommen til

Nordvik 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.

Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.



Teatergaten 35, 5010 BERGEN
bergen@nordvikbolig.no
902 04 435

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser 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 Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 19-0156/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Solheimslien 28 5056 BERGEN
Matrikkel: Gnr 158, bnr 760 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Adrian Bjerke Pedersen

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bergen
adrian.pedersen@nordvikbolig.no
474 43 638