NORDVIK

Solheimslien 44

3 soverom | 73 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Solheimslien 44

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
33	Tilstandsrapport
52	Vedlegg
66	Nabolagsprofil
67	Andre vedlegg
149	Kontaktinfo
152	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
155	Forbrukerinformasjon om budgivning
156	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.09.2026







Nøkkelinformasjon

Utsiktsleilighet med innglasset balkong og 3 soverom! Bad fra 2024. Felles takterrasse. Sentralvarme og varmtvann inkl.

Prisantydning	**2 950 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**3 954 213,-**
Fellesgjeld	**1 003 123,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**10 353,-**
BRA-i	**73 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1965**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Solheimslien 44! En utsiktsperle i tilbaketrukne omgivelser, samtidig som det er kort vei til sentrumskjernen og alt man behøver i hverdagen.

- Lekkert bad fra 2024
- Innglasset balkong på ca. 12,7 m² med fantastisk utsikt
- Varmtvann, sentralvarme og tv/internett m.m. inkl.
- 2019: fasade etterisolert og oppgradert, inkl. nye vinduer og balkonger
- Bo selv og lei ut to soverom som gir gode leieinntekter
- Felles takterrasse med svært gode sol- og utsiktsforhold
- Ingen dokumentavgift eller forkjøpsrett - lave omkostninger ved kjøp
- Disponerer to eksterne boder, hvorav ene er rett ved siden av leiligheten

Området:

- 9 min med bil til sentrum
- Buss like ved med hyppige avganger
- Kort vei til BI og UiB
- Løvstakken og Løvstien like bak bygget

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 73 kvm
Total BRA: 86 kvm



IMOTIV.NO




















Electrolux























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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0273/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Solheimslien 44, 5056 BERGEN
Gnr 158, bnr 768 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 311 i Solheimslien Borettslag, org.nr. 948115700

Selgere
Torgeir Lothe
Åsne Marie Broch

Kjøpesum og omkostninger
2 950 000,- (Prisantydning)
1 003 123,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 953 123,- (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))
---
3 954 213,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 963 713,- (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
1965

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 73 kvm
BRA-b: 13 kvm
Totalt BRA: 86 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entre, 3 soverom, kjøkken, bad og stue.
BRA-b: 13 kvm. Innglasset balkong på ca. 12,7 m².
Total BRA: 86 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

I tillegg disponerer leiligheten 2 eksterne boder. Én bod er rett ved siden av leiligheten og måler 4,6 m², den andre boden er i kjeller og måler 2,6 m².
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene

Eksterne boder i samme bygg: Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert til eierforhold, bruksrett etc.

Innhold
Leiligheten ligger i en høy 1. etasje og inneholder:
- Entré, 3 soverom, kjøkken, bad, stue og innglasset balkong.

I tillegg disponerer leiligheten 2 eksterne boder.

Parkering
Borettslaget har 70 garasjeplasser – disse tildeles etter venteliste/søknad. Utover dette er det mulighet for parkering i offentlig gate gjennom boligsoneordningen til Bergen Kommune. Det er også 22 plasser tilgjengelig for el-bil lading, mer informasjon om dette finner dere på borettslaget sine nettsider.

- Borettslaget har 70 garasjeplasser som tildeles etter venteliste/søknad. Leie av garasjeplass koster kr 500,- per måned, og faktureres fra BOB.
- Det er også 20 plasser tilgjengelig for elbillading. For å bruke ladeanlegget, må det tegnes abonnement hos Elaway.
- Utover dette er det mulighet for parkering i offentlig gate gjennom boligsoneordningen til Bergen Kommune.

Pris for beboere i boligsone 12:

- Bil 1: Kroner 436,- per måned.
- Bil 2: Kroner 655,- per måned.
- For firmabil koster det kroner 1 590,- per måned.

OBS! Prisene gjelder per 29.09.2026 iht. satser for Bergen kommune. Prisene kan endres.

Modernisering og påkostninger
2025:
- Rehabilitering av fasadene i hele borettslaget.

2024:
- Oppgradering av bad.
- Oppdeling av et stort soverom til to mindre soverom.
- Øvrige oppgraderinger av elektrisk anlegg i stue mm.

2017:
- Nye radiatorer installert i hele borettslaget.
- Ny fasade, vinduer, dører og takterrasse.

Sammendrag selgers egenerklæring
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: Nytt bad i 2024 av Zac Bygg AS. Elektrisk arbeid på bad utført av Fjell Elektro AS. Rørlegger Salhus VVS AS.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Zac Bygg AS. Rørlegger Salhus VVS AS. Membranarbeider: Smøremembran med teknisk godkjenning på 2 vegger, gulv, og 10 cm opp på øvrige 2 vegger. Membran er lagt etter leverandørens anvisning.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bad i 2024 av Zac Bygg AS.
Elektrisk arbeid på bad utført av Fjell Elektro AS.
Rørlegger Salhus VVS AS.

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: Ny fasade i 2017 og rehabilitert i 2025. Dette ble gjort på alle blokkene i borettslaget. Jeg kjenner ikke til navnet på firmaet som utførte arbeidet. Kontakt styret for utfyllende informasjon.

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: Arbeid utført av Fjell Elektro AS (bad 2024). Varmekabler, stikkontakter, taklampe med dimmer og speillys. Arbeid utført av Kvassheim Elektro AS (soverom 2024). Nye lamper med dimmer på to av soverommene. Nye stikkontakter. Arbeid utført av Bergen Elektro Automasjon (stue 2023) Nye stikkontakter og taklamper installert.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kontakt styret for utfyllende informasjon.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Styret planlegger å rehabilitere rør inn i leilighetene på sikt.

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.?
Ja

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: Jeg delte et stort soverom inn i to i 2024. Dette var en tilbakeføring til tidligere tegninger. Leiligheten har nå totalt 3 soverom.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Det er installert balansert ventilasjon i alle leilighetene og de blir regelmessig inspisert og vedlikeholdt. Filterbytte og vedlikehold er inkludert i felleskostnader.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Bare det som fremkommer i tilstandsrapporten ang. fordelingsskap.

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?
Ja
Beskriv: Borettslaget planlegger å legge rør-i-rør inn til enhetene. Når det skjer vites ikke.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det kan hende oppdatering av rørene som nevnt over kan medføre økt fellesutgift.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Sindre Berentsen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

- Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
- Yttervegger oppført i betong og trekonstruksjoner med utvendige fasadeplater.
- Etasjeskiller i betong.
- Flatt tak antatt tekking med takpapp eller tilsvarende.
- Vinduer og balkongdør med isolerglass i malte trekarmer.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Kjøkken - Overflater og innredning.
- Avløpsrør.
- Vannledninger.
- Ventilasjon.
- Våtrom - Overflate vegg/himling.
- Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmtvannsbereder.
- Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling).

Elektrisk anlegg:
- Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

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

Innbo og løsøre
Kjøleskap medfølger ikke i handelen.

Oppvaskmaskin og komfyr medfølger i handelen.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Taklampe på ene soverommet.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme på bad.
- Radiator i stue.
- Elektrisk oppvarming.

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. 4 038 kWh, dette tilsvarer ca. 7 778 kr. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 10 353,- pr. mnd.
Inkluderer: Sentralvarme, varmtvann, tv og internett, trappevask, brøyting og salting, tilgang vaskerom med vaskemaskin og tørketromler, avfallshåndtering, tilgang til returstasjoner, bossug, kommunale avgifter/eiendomsskatt.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Renhold kr 57,-
- Filterskift kr 29,-
- Tv og internett kr 494,-
- Brensel kr 731,-
- Felleskostnader kr 9 042,-

Styret og forretningsfører informerer om at Solheimslien Borettslag har behov for å gjennomføre et rørprosjekt. Kostnadene 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 er foreløpig 2026/2027. Se under punktet diverse for mer utfyllende informasjon.

Andre utgifter
I tillegg til felleskostnader påløper det kostnader for innboforsikring, strømforbruk og eventuelle andre ønskede tjenester. Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 971 815,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 887 258,- 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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Tv/internett tilknyttet Altibox/Bergen Fiber er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Solheimslien Borettslag ble stiftet 24. april 1966, og består i alt av 359 leiligheter, fordelt på 5 lavblokker og 3 høyblokker.

Blokkene ble rehabilitert 1992, mens utenomhusanlegget i 1998/1999. Borettslaget påbegynte ny rehabilitering 2017 som ble ferdigstilt 2021. Ved sistnevnte rehabilitering ble det blant annet byttet fasade, etablert godkjente rømningsveier, samt forbedret ventilasjon. Kanskje Bergens største rehabiliteringsprosjekt, etter år med utredning, forberedelser, og hardt arbeid av engasjerte beboere.

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

Borettslaget har egen hjemmeside:
https://www.solheimslien.no/

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 1 003 123,-pr. 22.09.2026

Borettslaget har en total fellesgjeld på kr 322 270 388,- fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Svenska Handelsbanken
Annuitetslån
Rentesats: 5,64%, flytende rente
Andel av saldo: kr 44 330,-
Innfrielsesdato: 30.12.2036

Husbanken
Annuitetslån
Rentesats: 1,78%, fastrente
Andel av saldo: kr 10 999,-
Innfrielsesdato: 01.01.2050

Husbanken
Annuitetslån
Rentesats: 1,78%, fastrente
Andel av saldo: kr 143 568,-
Innfrielsesdato: 01.01.2050

Husbanken
Annuitetslån
Rentesats: 1,78%, fastrente
Andel av saldo: kr 166 679,-
Innfrielsesdato: 01.01.2050

Husbanken
Annuitetslån
Rentesats: 1,78%, fastrente
Andel av saldo: kr 63 515,-
Innfrielsesdato: 01.06.2050

Husbanken
Annuitetslån
Rentesats: 1,78%, fastrente
Andel av saldo: kr 63 444,-
Innfrielsesdato: 01.11.2050

Husbanken
Annuitetslån
Rentesats: 1,78%, fastrente
Andel av saldo: kr 22 882,-
Innfrielsesdato: 01.01.2050

Husbanken
Annuitetslån
Rentesats: 1,78%, fastrente
Andel av saldo: kr 14 963,-
Innfrielsesdato: 30.06.2050

Husbanken
Annuitetslån
Rentesats: 1,78%, fastrente
Andel av saldo: kr 169 801,-
Innfrielsesdato: 01.05.2051

Husbanken
Annuitetslån
Rentesats: 1,78%, fastrente
Andel av saldo: kr 14 138,-
Innfrielsesdato: 31.05.2051

Husbanken
Annuitetslån
Rentesats: 1,78%, fastrente
Andel av saldo: kr 21 342,-
Total saldo lån: 6 856 353,00
Innfrielsesdato: 01.12.2049

Husbanken
Annuitetslån
Rentesats: 1,78%, fastrente
Andel av saldo: kr 12 675,-
Innfrielsesdato: 01.01.2050

Husbanken
Annuitetslån
Rentesats: 1,78%, fastrente
Andel av saldo: kr 15 183,-
Innfrielsesdato: 01.11.2050

Husbanken
Annuitetslån
Rentesats: 1,78%, fastrente
Andel av saldo: kr 61 528,-
Innfrielsesdato: 01.01.2050

Husbanken
Annuitetslån
Rentesats: 1,78%, fastrente
Andel av saldo: kr 81 680,-
Innfrielsesdato: 01.12.2049

Husbanken
Annuitetslån
Rentesats: 1,78%, fastrente
Andel av saldo: kr 81 674,-
Innfrielsesdato: 01.01.2050

Husbanken
Annuitetslån
Rentesats: 1,78%, fastrente
Andel av saldo: kr 14 724,-
Innfrielsesdato: 01.01.2050

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 informerer om at Solheimslien Borettslag har behov for å gjennomføre et rørprosjekt. Kostnadene 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 er foreløpig 2026/2027.

Se under punktet diverse for mer utfyllende informasjon.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde et positivt årsresultat på kr 7 131 557,- i 2025. I 2026 er det budsjettert med et positivt årsresultat på kr 15 065 000,-.

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: 2 981 kvm (Festetomt)
Borettslaget har en felles festet tomt som utgjør fellesareal. Dette innebærer at borettslaget disponerer arealene i fellesskap. Den enkelte andel gir ikke i seg selv eksklusiv bruks- eller disposisjonsrett til bestemte deler av tomten, med mindre dette følger av avtale eller borettslagets vedtekter.

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

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Solheimslien 44! Leiligheten har en attraktiv beliggenhet med kort vei til sentrumskjernen og Damsgård.

Leiligheten ligger flott til i høyden, med nydelig utsikt over Bergen sentrum, Ulriken, Fløyen og Byfjorden. Her får du det beste av to verdener - gangavstand til sentrum kombinert med flotte turmuligheter i umiddelbar nærhet. Turstien til Løvstakken finner du like ved leiligheten.

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

Nærbutikken SPAR Karensfryd finner du kun 7 minutters gange fra leiligheten, mens REMA 1000 ligger ca. 9 minutters gange unna. Treningssenteret Feel24 har nylig åpnet og ligger bare 6 minutters gange fra boligen. Ellers finner du Bunnpris, KIWI, Pizzabakeren, Sumo Restaurant og EVO Fitness langs Damsgårdsveien. Det er også en kort biltur til Laksevåg Senter, hvor du finner apotek, Vinmonopolet, sportsforretning, kles- og skobutikker, kafeer og to store dagligvarebutikker med godt utvalg.

Det er et godt kollektivtilbud med hyppige avganger fra holdeplassen "Solheimslien nord", som ligger kun to minutters gange unna. Det er også kort gangavstand til "Gyldenpris", hvor du finner flere ruter og hyppigere avganger. Her kommer du deg til sentrum og videre til Åsane i den ene retningen, og til Vestkanten, Oasen og Søreide i den andre. Bybanestoppet på Danmarks plass ligger rundt 20 minutters gange fra leiligheten.

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

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen og området?
- Den fine utsikten, turmulighetene sentrumsnærheten.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt.
- Naboene i oppgangen er en fin miks av eldre, yrkesaktive og studenter. Vi har de siste tre årene vi har bodd her blitt godt kjent med de.

Fortell litt om nærmiljøet generelt.
- Å ha busstopp rett utenfor med direktelinje til sentrum har vært veldig deilig for oss. Du er i sentrum på ti minutter. Bybanen er heller ikke langt unna. Vår datter har gått i den lokale barnehagen og hun har stortrivdes der.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
- Her må vi trekke frem Løvstien. Den er like god på trilletur som joggetur.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 19.06.1967. Denne gjelder 4 etasjes bolighus i betong.

Det foreligger også ferdigattest for:
- Fasadeendring datert 06.01.1995.
- Endring blokk/bygård/terrassehus datert 12.10.2020.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen omfattes av reguleringsplan Årstad. Løvstakkens nordskråning, endret reguleringsplan, vedtatt 09.05.1963. Det fremgår ikke av tilgjengelige plandata hvilket arealformål eiendommen er regulert til.

I Kommuneplanens arealdel 2018, ikrafttrådt 19.06.2019, er eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg.

Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan Årstad. KDP Puddefjorden–Damsgårdsundet, PlanID 17330000, vedtatt 31.05.2010. Omtrent 99,9 % av eiendommen er avsatt til nåværende boligområder, mens 0,1 % er avsatt til LNF-område. En mindre del på 0,2 m² er registrert som veiareal. Det er også registrert retningslinjeområde hvor friluftsliv er dominerende for 0,1 % av eiendommen.

Eiendommen omfattes videre av følgende hensynssoner i kommuneplanen:
- Luftkvalitet – gul sone: 100 %
- Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred samt snøskred: 100 %
- Vei – gul støysone: 52,2 %

Planer i nærheten av eiendommen:
- PlanID 71330000 – ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 782, DAMSGÅRD – SMÅPUDDEN, SYKKELTILTAK. Planen omfatter oppgradering av gater og uteområder på Damsgård og Gyldenpris, med bedre tilrettelegging for gående, syklende og kollektivtrafikk. Det er også planlagt opprusting av grøntarealer samt tiltak knyttet til vann- og avløpsanlegg.
- PlanID 17120000 – ÅRSTAD/FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. GNR 16 MFL., TURVEI RIPLEGÅRDEN – LANGEGÅRDEN. Planen skal avklare arealbruk og det juridiske grunnlaget for etablering av turvei mellom Riplegården og Langegården.
- PlanID 10980300 – ÅRSTAD. GNR 158 BNR 772, SOLHEIMSLIEN 56X. Det foreligger forslag om reguleringsendring for eiendommen i Solheimslien, med kombinert bolig- og kontorformål og mulighet for påbygg i inntil to etasjer. Hvor stor del av et eventuelt påbygg som kan benyttes til bolig, vil blant annet avhenge av krav til utearealer og videre behandling av planforslaget.
- PlanID 10980000 – ÅRSTAD. LØVSTAKKENS NORDSKRÅNING FRA BLEKENBERG TIL GYLDENPRIS. Planen omfatter området langs Løvstakkens nordskråning fra Blekenberg til Gyldenpris.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- Eiendom: 158/772. Solheimslien 56. Påbygg, ombygging og bruksendring. Saksnr: 202222153. Foreløpig fått avslag, men dersom dette blir godkjent vil det føre til byggestøy og flere boliger bak blokken.
- Eiendom: 158/596. Nordre Skogveien 73. Tilbygg bolig. Saksnr: 201611132. Dette kan føre til byggestøy.
- Eiendom: 158/750. Strandlien 29. Tilbygg bolig. Saksnr: 201212252. Dette kan føre til byggestøy.
- Eiendom: 158/742. Gyldenprisveien 48. Bruksendring og tilbygg til rekkehus. Saksnr: 202613667. Dette kan føre til byggestøy.

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 akutelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

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 eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse omhandler festekontrakt, registrering av grunn, bestemmelse om vei og adkomstrett.

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
Styret og forretningsfører informerer om at Solheimslien Borettslag har behov for å gjennomføre et rørprosjekt. Kostnadene 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 er foreløpig 2026/2027. Arbeidet vil medføre perioder med begrenset tilgang til vann og avløp. Normalt vil vannet være borte én dag ved omkobling, mens avløp kan være utilgjengelig i cirka én uke i lavblokker og opptil to uker i høyblokker. Det vil bli etablert midlertidige dusj- og toalettløsninger. Prosjektet er fortsatt i planleggingsfasen, og det er usikkerhet knyttet til endelig kostnadsnivå. Styreleder opplyser at dette blir et pilotprosjekt, hvor de nå i september starter i én oppgang i en høyblokk for å forsøke å kartlegge kostnadsnivået og hva som må gjøres. Det opplyses også om at det kan være nødvendig å gjøre arbeid på badene, men omfanget av dette er ikke avklart. Det er per i dag ikke noe som tyder på at alle bad må totalrehabiliteres, men dette er ikke noe styreleder kan garantere. Noe arbeid må uansett gjøres på badene for å bytte rør og sette inn luke, og det kan være enkelte tilfeller hvor noen fliser må skiftes.

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.

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: 1,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 500,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 141 655,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom handel ikke kommer i stand må selger betale påløpte kostnader, herunder utlegg, foto og takst.

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 1. oktober 2026

Ansvarlig megler
Pernille Troye, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45691540

Megler
Marie Deisz, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 45519578

Meglerforetaket
Nordvik Bergen Sør
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 44
5056 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	1965
Hovedbygg BRA:	86 m^2
Hovedbygg BRA-i:	73 m^2
Sum alle bygg BRA:	94 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	73 m^2
Rapportdato:	7.8.2026 (Gyldig til 7.8.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	7	6	0	2

Supertakst

GNR: 158 BNR: 768 ANR: 311

Sindre Berentsen
Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer
Berentsen Bygg as

Sindre@Berentsentakst.no
41004836

Solheimslien 44
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). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

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.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

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.

Elektrisk anlegg

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Overflater og innredning	- TG-2 pga tegn til svelging i skap og front ved vaskeskap
Avløpsrør	- TG-2 pga Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	- TG-2 pga drenering fra fordelerskap er ikke påvisst - TG-2 pga deler av vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Ventilasjon	- TG-2 pga det mangler tilluftsspalte ved dør
Våtrom - Overflate vegg/himling	-TG-2 pga vindu med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av vannsøl
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- TG-2 er satt grunnet plassering av fordelerskap i våtsone

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Felles varmtvann i bygget
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
7.8.2026	**7.8.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Torgeir Lothe**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Åsne Marie Broch**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sindre Berentsen**	Telefon:	**41004836**
Firma:	**Berentsen Bygg as**	Epost:	**Sindre@Berentsentakst.no**
Tittel:	**Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer**	Adresse:	,
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg Forsikring**		

Medlem av NITO

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/ megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Solheimslien 44, 5056 Bergen**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**158**	Bruksnr:	**768**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**311**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1965** - Kilde: Eiendomsverdi						
Boligtype:	**Leilighet i boligblokk**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
Yttervegger oppført i betong og trekonstruksjoner med utvendige fasadeplater.
Etasjeskiller i betong.
Flatt tak antatt tekking med takpapp eller tilsvarende.
Vinduer og balkongdør med isolerglass i malte trekarmer.

OVERFLATER:
Gulv- Fliser på bad. Laminat i entre. Parkett på øvrige rom.
Vegg- Fliser på bad. Ellers malte med tapet på enkelte vegger.
Tak- Nedsenket slett himling i stue. Ellers malte slette betong himlinger.

OPPVARMING:
Varmekabler på bad. Radiator i stue. Ellers elektrisk oppvarming.

VENTILASJON:
Balansert ventilasjon.

Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1965 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskriften som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2017	Nye vinduer, dører. (Kilde: Eier og dato stempel i glasset)	Nei
2017	Nye radiatorer installert i hele borretslaget (Kilde: Eier)	Nei
2023	Rehab stue og gang, lagt opp 2 nye punkter til stikk, 2 nye lampepunkt, demontering og remontering av nye stikk. Multi stikk tv, bryter til lampe. Totalt 5 stikk + multistikk. (Kilde: Fremlagt samsvarserklæring fra B.E.A)	Ja
2024	Totalrehabilitering av bad. (Kilde: Fremlagt dokumentasjon fra ZAC Bygg as)	Ja
2024	Oppdeling av et stort soverom til to mindre soverom med en lettvegg. (Egeninnsats) (Kilde: Eier)	Nei
2024	Beskrivelse fra samsvarserklæring av kvassheim elektro: -Tilpassing av installasjoner ifm opprettelse av nytt soverom./ styring av lys er utført via trådløs plejd bryter, 2stk./ montert opp 2stikk i vegg	Ja
2024	Ny installasjon bad fra bryterpanel utenfor bad. Montert og koblet 1stk taklampe, lys speil, stikk og termostat ved vask, 1stk dobbel stikk for vaskemaskin.Nytt bryterpanel med 1stk Plejd dimmer og 1stk 1P bryter over impuls (Styrer inngang 1 på Plejd dimmer) 1stk varmekabel iht. vedlagt skjult varmedok. Dobbel Plejd dimmer ligger i koblingsboks bak speilskap. (Kilde: Fremlagt samsvarserklæring fra Fjell elektro)	Ja

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	86	73	0	13	0
Ekstern bod	3	0	3	0	0
Ekstern bod:	5	0	5	0	0
Totalt m²	**94**	**73**	**8**	**13**	**0**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**86**	**73** -Entre: 6,5 m² -Soverom: 6,7 m² -Soverom: 6,7 m² -Kjøkken: 7,5 m² -Bad: 3,4 -Soverom: 14,1 m² -Stue: 23,8 m² Takhøyde målt i stue. 2,5 m 4,3 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.	**0**	**13**	**0**
Totalt m²	**86**	**73**	**0**	**13**	**0**

Bygning: Ekstern bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**3**	**0**	**3** -Ekstern gitter bod: 2,6 m²	**0**	**0**
Totalt m²	**3**	**0**	**3**	**0**	**0**

Bygning: Ekstern bod:

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**5**	**0**	**5** -Ekstern bod: 4,6 m²	**0**	**0**
Totalt m²	**5**	**0**	**5**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

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

Eksterne boder i samme bygg: Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Innglasset balkong**
Innglasset balkong på ca 12,7 m²	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Balkongen er renovert i 2017 i regi borretslaget/sameiet	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

Det informeres at det kan forekomme at regnvann kommer inn på de værste dagene. Ikke funnet skade av dette. (Kilde: Eier)

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse	
Entre dør med B-30 og 39 db (Brann og lydklasser) Vinduer med 3-lags isolerglass Balkong dør med 3-lags isolerglass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vinduer og balkongdør er skiftet i 2019 (Kilde: Eier og dato stempel i glasset)	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering	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.

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismen. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstest

6.3 Kjøkken TG-2



Beskrivelse

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Tegn til svelging i skap overflate ved vask.

Beskrivelse:
Det registreres svelging / bobler i benkeskap og skapfront til vaske skap.

Oppsummering overflater og innredning	TG-2

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med vask.

Frittstående hvitevarer:
-komfyr
-Kombiskap (kjøl/frys)

Integrerte hvitevarer:
-Ventilator
-Oppvaskemaskin.

Det ble foretatt kontroll av åpne-lukke mekanisme på kjøkkeninnredning. Funksjon: ok. Det er foretatt kontroll med fuktindikator, det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv.
-Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er registrert svelling og bobler i benkeskap og skapfront ved vaskeskapet, noe som indikerer tidligere fuktpåvirkning i innredningen.

Slike skader er ofte et tegn på fuktbelastning fra vask eller tilkoblede installasjoner. Dersom forholdet ikke utbedres, kan skadene utvikle seg videre og medføre behov for utskifting av berørte innredningsdeler.

Kjøkkeninnredning fremstår ellers med normal bruksslitasje og i god stand.

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	TG-1

Det er installert omluftsvifte på kjøkkenet. Avtrekk skjer via balansert ventilasjon med avtrekksventil, og ventilasjonsforholdet vurderes som ivaretatt.

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 på 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

TG-2



Eldre avløpsrør under kjøkkenvask.

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Oppsummering	TG-2

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registrert. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

De eldste rørene er fra byggeår og har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

Det må derfor påregnes utskiftning av gjenværende original rørføring i løpet av de nærmeste årene, og lekkasjer eller driftsproblemer kan oppstå på eldre rør.

Avløpsrør fra leilighet og ut til offentlig kloakk eller septisk 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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag. Men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

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

6.6 Vannledninger — TG-2





Type vannledninger	**Kobber, Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad i 2024 (Kilde: Eier)	
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Fordelerskap plassert på bad.	
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fordelerskap mangler drenering til sluk eller avløp

Beskrivelse:
Det er lagt opp til drenering fra fordelerskap. Det er dog ikke påvist utgangen av drensrør for synliggjøring av lekkasjevann.

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Hovedstoppekran plassert under vask på kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering	TG-2

Ikke avdekket lekkasjer

Deler av vannrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og det må påregnes utskiftning i tiden fremover.

Ved fordelerskapet på badet er det registrert et varerør tiltenkt drenering, uten at det er påvist hvor dette kommer ut eller om det føres ut av veggen.

Dersom dreneringen ikke fungerer som forutsatt, vil en eventuell lekkasje fra fordelerskapet ikke bli synlig eller drenert bort, med økt risiko for skjulte fuktskader.

Det anbefales videre undersøkelse av dreneringsrøret samt at det tas høyde for fremtidig utskiftning av eldre rør.

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales nærmere vurdering og kontroll av installasjonen. Eventuelle feil eller mangler bør utbedres av kvalifisert fagperson.

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

Ved eventuelle oppgraderinger av kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

6.7 Elektrisk



Beskrivelse

Elektrisk anlegg er fra ukjent årstall. Boligen har automatsikringer i sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er framlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført etter 01.01.1999. Det mangler samsvarserklæring på resterende arbeid:

Følgende arbeid med fremlagt samsvarserklæring.
Beskrivelse fra samsvarserklæring av kvassheim elektro: (2024)
-Tilpassing av installasjoner ifm opprettelse av nytt soverom./ styring av lys er utført via trådløs plejd bryter, 2stk./ montert opp 2stikk i vegg

Fremlagt samsvarserklæring fra B.E.A: (2023)
Rehab stue og gang, lagt opp 2 nye punkter til stikk, 2 nye lampepunkt, demontering og remontering av nye stikk. Multi stikk tv, bryter til lampe. Totalt 5 stikk + multistikk.

Fremlagt samsvarserklæring fra Fjell elektro as (2024)
Ny installasjon bad fra bryterpanel utenfor bad. Montert og koblet 1stk taklampe, lys speil, stikk og termostat ved vask, 1stk dobbel stikk for vaskemaskin.Nytt bryterpanel med 1stk Plejd dimmer og 1stk 1P bryter over impuls (Styrer inngang 1 på Plejd dimmer) 1stk varmekabel iht. vedlagt skjult varmedok. Dobbel Plejd dimmer ligger i koblingsboks bak speilskap.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**

Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll fra det lokale el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene.

Det er fremlagt samsvarserklæring på enkelte arbeider utført etter 01.01.1999, men det mangler samsvarserklæring på resterende arbeid.

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til om alt utført arbeid er fagmessig og forskriftsmessig utført.

Det anbefales at kvalifisert elektriker vurderer anlegget og at manglende samsvarserklæringer etterspørres.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

6.8 Vannbåren varme — TG-1

Type anlegg	**Radiatorer**
Radiator i stue. Opplyst og være skiftet i regi sameiet/borretslaget i 2017 (Kilde: Eier)	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Opplyst og være skiftet i regi sameiet/borretslaget i 2017 (Kilde: Eier)	
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**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	TG-1
Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.	

6.9 Varmtvannsbereder TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering	TG-IU
Felles varmtvann i bygget.	

6.10 Ventilasjon TG-2



Type ventilering	**Balansert ventilasjon**
Når var anlegget nytt?	**2017**
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	**Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid/serivce på anlegget.**
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	**Nei**
Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Det mangler tilluftsspalte ved dør

Beskrivelse:
Det mangler tilluftspalte til to soverom.

Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	**Nei**

Oppsummering	TG-2

Boligen har balansert ventilasjon fra 2017. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid eller service på anlegget.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

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 filtre fremstår tette og med behov for utskiftning.

Det mangler imidlertid tilluftspalte til to soverom, noe som gir mangelfull luftutskifting i disse rommene.

Manglende tilluft kan medføre dårligere inneklima og økt risiko for fuktrelaterte problemer, og bør utbedres for å sikre tilfredsstillende ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilluft til soverommene anbefales og etableres.

6.11 Våtrom TG-2

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv Baderomsplater på vegger, og er utstyrt med dusj, benkeskap med servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk ventilasjon samt tilluft spalte under dør for optimal ventilering.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet er sist renovert i 2024 (Kilde: Eier9

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Baderomsplater
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja

Observerte avvik:
- Vindu med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av vannsøl

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-2

Det er registrert vindu plassert i våtsonen, hvor materialet vurderes som uegnet for slik plassering.

Vindu av uegnet materiale i våtsone innebærer økt risiko for fuktopptak og skader over tid, og forholdet bør følges opp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å bytte ut vindu/dør med en utførelse som tåler vann, eller å beskytte materialet med egnet, fuktig overflatebehandling. Tilstøtende veggkonstruksjon bør kontrolleres for fukt i samme arbeid.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-1**

Ved enkel vanntest ble det observert at vannet ledes mot sluket og dreneres tilfredsstillende uten oppsamling av vann eller avrenning bort fra sluket.

ca 31mm fall fra dør til start av dusjs sone.

Fallforholdene mot sluk i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende, og det er ikke påvist fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket. Overflaten fremstår uten synlige avvik.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fordelerskap er plassert i våtsonen.

Beskrivelse:
Fordelerskap er plassert i våtsonen. Skapet er ikke direkte utsatt for vannsprut grunnet dusjdør i glass.

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2

56mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. ca 31mm fall fra dør til start av dusjs sone.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredstillende.

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

Fordelerskapet er plassert i vegg innenfor våtsone ved dusjen. Det har ikke vært mulig å verifisere at gjennomføringen og innbyggingen av skapet er utført med tilfredsstillende tetting mot veggens fuktsikring. Fast dusjvegg i glass begrenser direkte vannsprut mot skapet, men plasseringen innebærer likevel en økt fuktbelastning sammenlignet med plassering utenfor våtsone.

Dersom tetting rundt fordelerskapet ikke er utført i henhold til gjeldende krav, kan fukt trenge inn i veggkonstruksjonen over tid og medføre fuktskader

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å dokumentere eller kontrollere at tetting rundt fordelerskapet er utført i samsvar med gjeldende krav til våtrom. Dersom tilfredsstillende tetting ikke kan dokumenteres eller påvises, bør forholdet utbedres.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Badet har mekanisk avtrekksventilasjon. Det ble ikke påvist avvik ved kontroll med papirark, og avtrekket vurderes som fungerende. Tilstanden anses tilfredsstillende.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Veggene mot bad er vurdert å være betong/siporeks, og er risikokonstruksjon og borre i.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU

Det er ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, da veggene mot bad er vurdert å være av betong/siporeks. Dette anses som en risikokonstruksjon å bore i, og bygningsmessige hindringer gjør at hulltaking ikke lot seg gjennomføre.

Ved fuktsøk/måling ble det ikke registrert fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet. Ettersom hulltaking ikke er utført, foreligger det begrenset informasjon om skjulte konstruksjoner bak våtsonen, og eventuelle skjulte fuktforhold kan derfor ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Da kontrollen ikke er utført mot våtrommets mest bruksvannsutsatte områder, anbefales økt oppmerksomhet på tegn til fuktpåvirkning og skadeutvikling. Ved fremtidig oppgradering eller mistanke om avvik anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonens oppbygning og tilstand.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Oppsummering dokumentasjon	TG-0

Det er fremlagt dokumentasjon fra ZAC Bygg AS med beskrivelse og bildedokumentasjon for arbeidene på badet. Det foreligger ingen manglende dokumentasjon.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Torgeir Lothe	9578-5997-4-2394814	2026-10-01 19:19:10
Åsne Marie Broch	9578-5999-4-3037674	2026-10-01 19:24:50

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
1. okt. 2026

Oppdragsnummer
19-0273/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Solheimslien 44, 5056 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Torgeir Lothe, Åsne Marie Broch

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. juli 2023

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, forsikret via borettslag eller sameie

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: Nytt bad i 2024 av Zac Bygg AS. Elektrisk arbeid på bad utført av Fjell Elektro AS. Rørlegger Salhus VVS AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Zac Bygg AS. Rørlegger Salhus VVS AS. Membranarbeider: Smøremembran med teknisk godkjenning på 2 vegger, gulv, og 10 cm opp på øvrige 2 vegger. Membran er lagt etter leverandørens anvisning.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bad i 2024 av Zac Bygg AS. Elektrisk arbeid på bad utført av Fjell Elektro AS. Rørlegger Salhus VVS AS.

---

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: Ny fasade i 2017 og rehabilitert i 2025. Dette ble gjort på alle blokkene i borettslaget. Jeg kjenner ikke til navnet på firmaet som utførte arbeidet. Kontakt styret for utfyllende informasjon.

---

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: Arbeid utført av Fjell Elektro AS (bad 2024). Varmekabler, stikkontakter, taklampe med dimmer og speillys. Arbeid utført av Kvassheim Elektro AS (soverom 2024). Nye lamper med dimmer på to av soverommene. Nye stikkontakter. Arbeid utført av Bergen Elektro Automasjon (stue 2023) Nye stikkontakter og taklamper installert.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kontakt styret for utfyllende informasjon.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Styret planlegger å rehabilitere rør inn i leilighetene på sikt.

---

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Jeg delte et stort soverom inn i to i 2024. Dette var en tilbakeføring til tidligere tegninger. Leiligheten har nå totalt 3 soverom.

---

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?

Ja

Beskriv: Det er installert balansert ventilasjon i alle leilighetene og de blir regelmessig inspisert og vedlikeholdt. Filterbytte og vedlikehold er inkludert i felleskostnader.

---

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

Eventuell kommentar: Bare det som fremkommer i tilstandsrapporten ang. fordelingsskap.

---

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

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.

Nei

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

Nei

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

Nei

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 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 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?

Ja

Beskriv: Borettslaget planlegger å legge rør-i-rør inn til enhetene. Når det skjer vites ikke.

---

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

---

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: Det kan hende oppdatering av rørene som nevnt over kan medføre økt fellesutgift.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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: 19-0273/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Åsne Marie Broch	**2026-10-01**	**Torgeir Lothe**	**2026-10-01**

Identifikasjon

Åsne Marie Broch

Identifikasjon

Torgeir Lothe

Signicat

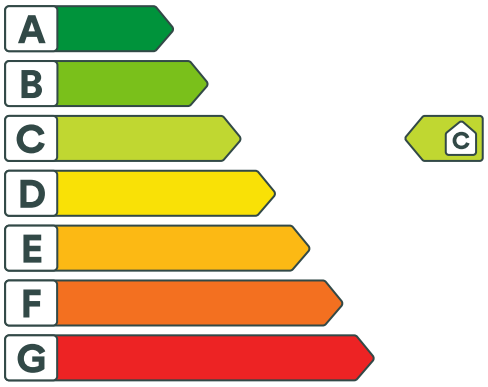
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Solheimslien 44, 5056 BERGEN	
Dato for energimerking **24.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-359295**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139219465**
Gårdsnummer **158**	Bruksnummer **768**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1965**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **73,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **73,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Stal**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
129,41

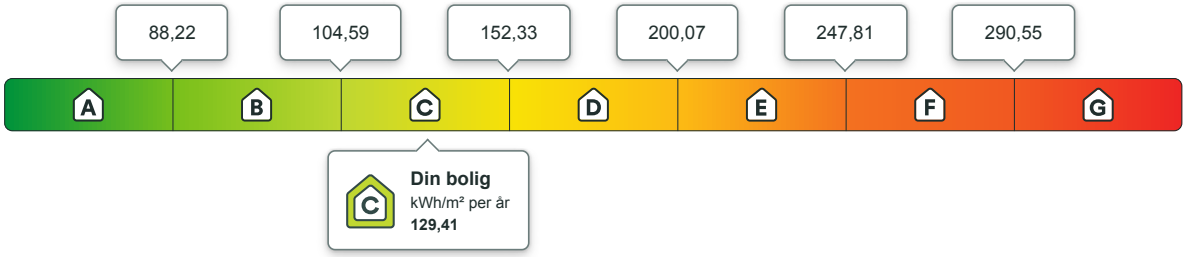
Solheimslien 44, 5056 BERGEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
9 233,59	**126,49**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Solheimslien 44, 5056 BERGEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Solheimslien 44, 5056 BERGEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 12: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 13: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 14: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 15: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 16: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 23: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Solheimslien 44

Nabolaget Strandlien/Solheimslien nord - vurdert av 91 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 416 elever, 20 klasser	13 min 1 km
Møhlenpris Oppveksttun (1-7 kl... 275 elever, 23 klasser	16 min 1.2 km
Damsgård skole (1-7 kl.) 401 elever, 29 klasser	16 min 1.3 km
St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	20 min 1.7 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	17 min 1.5 km
St. Paul gymnas 270 elever	19 min 1.5 km

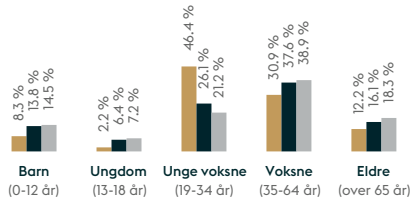
Offentlig transport

Solheimslien nord Linje 10	2 min 0.1 km
Danmarks plass Linje 1	17 min 1.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	7 min 4 km
Bergen Flesland	18 min

Barnehager

Solheimslien barnehage (0-5 år... 73 barn	7 min 0.5 km
Gyldenpris barnehage (1-5 år) 92 barn	7 min 0.6 km
Småpudden barnehage (0-5 år) 50 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Strandlien/Solheimslien n...	948	635
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 74/100

Kvalitet på skolene
Bra 63/100

Naboskapet
Høflige 57/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil
- Gående

Sport

Munsterbekken ballplass	7 min
Gyldenpris kunstgress	8 min
Feel24 Lien	5 min
EVO Damsgårdssundet	9 min

«Det et rolig område nær byens sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100



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

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, 27. mai 2021 og 24. april 2025 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.03 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1) 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 4-2.

Vedtekter av 24.04.2025

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.

Vedtekter av 24.04.2025

(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, mv. 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.

Vedtekter av 24.04.2025

(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

(1) 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.

Vedtekter av 24.04.2025

6-3 Fravikelse

(1) 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

(1) 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.

Vedtekter av 24.04.2025

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

(1) 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.

Vedtekter av 24.04.2025

(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

(1) 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

(1) 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.

Vedtekter av 24.04.2025

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

(1) 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

(1) 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

(1) 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.

Vedtekter av 24.04.2025

Solheimslien Borettslag

Husordensregler for Solheimslien borettslag

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

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

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

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

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

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

Oppdatert: juni 2025

6. Nøkler

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

7. Fellesarealer generelt

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

8. Felles takterrasser

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

Oppdatert: juni 2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oppdatert: juni 2025

12. Boss

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

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

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

13. Kjøring og parkering på borettslagets område

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

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

14. Parabolantenner, markiser m.m

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

15. Kjøkkenvifte

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

16. Brudd på husordensreglene

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

Oppdatert: juni 2025

Innkalling til ordinær generalforsamling for Solheimslien Borettslag 2026

Tidspunkt: Torsdag 28.05.2026 klokken 18:00

Sted: St. Markus Kirken, Lien 45, 5057 Bergen

Vedlagt følger dagsorden.

Håper å se deg der, vel møtt!

Dagsorden:

1. Konstituering
   - Godkjenning av innkalling og dagsorden
   - Valg av møteleder
   - Valg av protokollfører
   - Valg av protokollunderskriver
   - Valg av tellekorps
   - Antall andeler representert
2. Rapport fra styret for 2025
3. Behandling av årsregnskap for 2025
4. Honorar til styret og valgkomite
5. Valg av styret
6. Valg av valgkomite
7. Andre innkomne saker
   a. Sak fra beboer – Forslag om anskaffelse av større (industrielle) vaskemaskiner i borettslaget. Se vedlagt sak.

Styret i Solheimslien Borettslag

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

Leveres ved ankomst

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

Fullmakter uten signatur fra fullmaktsgiver godkjennes ikke

Generalforsamling, i Solheimslien borettslag 28.05.2026

Navn: _____ Andelsnummer: _____

Andelseier
(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som andelseier.

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

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager

2. Rapport fra styret i Solheimslien borettslag for 2025

Lagets virksomhet

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

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

Styret og styrets arbeid
Styrets sammensetning:

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

Andre utvalg:
Valgkomité:

Frode Røberg
Shamini Murugesh
Iben Jahren

Møtevirksomhet

I 2025 er det avholdt konstituerende styremøte, 12 formelle styremøter, hvorav i alt 62 nye protokollerte saker har blitt påbegynt, 43 er ferdig behandlet, og 19 saker overføres videre til 2026. I tillegg har styret jobbet videre med 22 saker fra 2021, 2022, og 2023.

I tillegg til styremøtene har det blitt avholdt en rekke uformelle møter og befaringer mellom styremedlemmene/styreleder/drift, møter med advokater, og byggherreombud WSP i forbindelse med fasader og rør, møter med entreprenører, samt hyppig e-post og telefonkorrespondanse mellom styremedlemmene og andre samarbeidende parter. Styreleder har også deltatt på byggemøter, fremdriftsplanleggingsmøter og befaringer i følge med fasadeutbedringene som har foregått i 2025. Styreleder har også vært i rettsmøte for å representere borettslagets interesser.

Styret har kalt inn varamedlemmer til styremøter ved behov.

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

Lagets drift og økonomi

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

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

Forsikring

Solheimslien Borettslag er i dag forsikret gjennom Gjensidige. Prisen for fullverdiforsikring ved bygningskasko av borettslagets eiendommer kostet i 2025 kroner 1 550 673, -. Dette inkluderer også bil og traktor i tillegg til alle 8 blokkene. Eventuell utbetaling av kundeutbytte er noe som vedtas av Gjensidiges Generalforsamling i april/mai 2025. I 2024 fikk borettslaget tilbake kroner 118.580, - i kundeutbytte.

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

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

Boligomsetning

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

Under vises salg av andeler i 2025. Oversikten er delt inn i opprinnelige og nyetablerte leiligheter, da disse leilighetene verken har lik størrelse, fellesgjeld, eller felleskostnad selv om de har likt antall rom.

Opprinnelige leiligheter

1- roms leiligheter, antall solgte: 7

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

2- roms leiligheter, antall solgte: 4

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

3- roms leiligheter, antall solgte: 12

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

4- roms leiligheter, antall solgte: 12

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

Nyetablerte leiligheter

2- roms leiligheter, antall solgte: 5

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

3- roms leiligheter, antall solgte: 1

Pris: 2.370.000,-

HMS

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

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

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

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

Garasje

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

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

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

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

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

Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

I 2025 var det 4 søknader som kvalifiserte til beboerpotten. Dette er en pott på hvor beboere kan søke om midler til tiltak som vil bidra til et positivt bomiljø. Det som ble godkjent i 2025 var blant annet innkjøp av ting til uteområdene som krukker, hageduk, planter, og utstyr. I tidligere år har også beboere søkt og fått midler til maling i oppgang, og sosiale arrangement for beboerne der det ble dekket for innkjøp av mat.

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

Vi håper det blir like stort engasjement og gjerne flere søknader i 2026.

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

Rør-rehabilitering i borettslaget

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

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

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

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

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

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

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

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

Solheimslien Borettslag

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Solheimslien Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Solheimslien Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Solheimslien Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Bergen,
Styret for Solheimslien Borettslag

Thomas Molnes
Styrets leder

Tatiana Lægreid
Styremedlem

Julie Lange Hansen
Styremedlem

Tobias Holsen Oppedal
Styremedlem

Frode Hauge
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

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

Note 3 - Andre inntekter

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

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	3
Gjennomsnittlig antall årsverk:	2,26

Note 5 - Styrehonorar

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre honorar

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

Note 7 - Andre eiendeler

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

	Parkeringsskilt	Snøfreser Ariens Deluxes28	Avant snøskjær med tilbehør	Høytrykksvasker
Anskaffelseskost pr.01.01	36 083	38 241	38 033	69 875
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	36 083	38 241	38 033	69 875
Årets av- og nedskr. pr.31.12	7 360	7 648	7 564	13 974
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	20 242	14 351	14 079	25 620
Bokført verdi pr.31.12	15 841	23 889	23 954	44 254
Anskaffelsesår	2023	2024	2024	2024
Antatt rest levetid (i antall år)	3	4	4	4

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 10 - Vedlikehold

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

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

Note 11 - Rehabilitering

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 12 - Bygninger

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

Note 13 - Pantstillelser

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

Note 14 – Egenkapital

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

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

Note 15 - Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

Note 16 - Disponible midler

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

Dokumentet er elektronisk signert

718 - Årsregnsk...

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

Identification

Hansen, Julie Lange

Identification

Hauge, Frode

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

Identification

Lægreid, Tatiana

Identification

Oppedal, Tobias Holsen

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

Identification

Molnes, Thomas Bergseth

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

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

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

Til generalforsamlingen i Solheimslien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solheimslien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Molde Stavanger Trondheim Tynset

© 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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

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

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

QES

bankID

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

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

4. Godtgjørelse/honorar til styret og valgkomite

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

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

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

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

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

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

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

Det foreslås ikke ekstraordinær honorarpott for 2026.

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

Forslag til vedtak – honorar til valgkomiteen

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

Valg 2026 Solheimslien Borettslag

Valgkomiteens innstilling

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

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

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

Presentasjon av kandidater

Thomas Molnes (stiller til gjenvalg)

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

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

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

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

Tobias Oppedal (stiller til gjenvalg)

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

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

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

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

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

Frode Røberg (stiller til gjenvalg)

Ikke mottatt presentasjon

Tatiana Lægreid (stiller til gjenvalg)

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

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

Roseane dos Reis (Ny)

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

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

Kornelius Giske Lislegaard (Ny)

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

SOLHEIMSLIEN BORETTSLAG.

Sted: BERGEN

Dato: 28.05.2026

Møtet ble åpnet av: KATRINE SANVIK

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

Til stede fra BOB: KATRINE SANVIK

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: GODKJENT

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 16

+ Antall fullmakter: 2

= Antall stemmeberettigede: 18

c) Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder: KATRINE SANDVIK

Vedtak: GODKJENT

d) Valg av referent/protokollfører

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

Forslag til referent: TOBIAS OPPEDAL

Vedtak: GODKJENT

e) Valg av protokollunderskriver(e)

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

Forslag til protokollunderskriver: FRODE RØBERG OG ROSEANE DOS REIS

Vedtak: GODKJENT

f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps: IKKE NØDVENDIG

Vedtak: IKKE NØDVENDIG

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: GODKJENT

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

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

Forslag til kandidater:

THOMAS MOLVÆS ER VALGT TIL STYRELEDER

TATIANA LÆGREID ER VALGT TIL STYREMEDLEM

TOBIAS OPPEDAL ER VALGT TIL STYREMEDLEM

VARA:

ROSEANE DOS REIS ER VALGT TIL VARA

KORNELIUS BISKE LISLEGAARD ER VALGT TIL VARA

VALGKOMITÉ:

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

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

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

2. Rapport fra styret

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

Vedtak: TAS TIL ETTERETNING / GODKJENT

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2025...

Vedtak: GODKJENT

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

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

Forslag: Kr 670 000,- NOK

Vedtak: Kr 670 000,- NOK

5. Vederlag til styremedlemmer spesielt

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

Forslag:

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

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

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

Vedtak: _____

Underskrifter:

Møteleder

K. Sandvik

Referent

Tobias Holgen Oppedal

Protokollunderskriver

Protokollunderskriver

6. 7. **Andre saker**

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

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

VEDTAK: IKKE GODKJENT

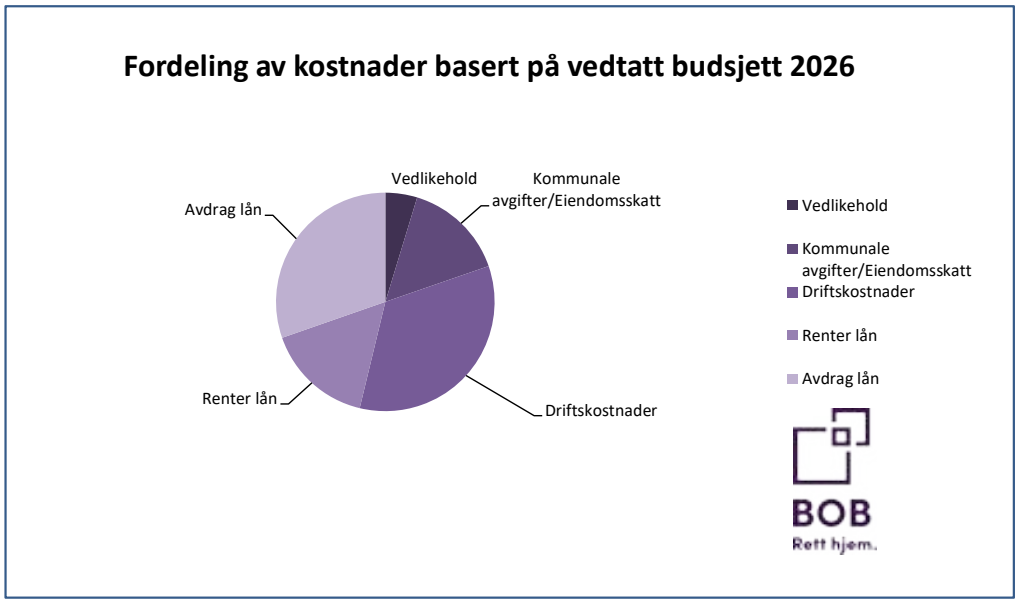
* HONORAR TIL VALGKOMITÉ:

VEDTAK: 3500,- NOK PER MEDLEM PER ÅR

Boligselskapets navn	**718**	**SOLHEIMSLIEN BORETTSLAG (0718)**
Budsjett år	**2026**	

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

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



BOB BBL
januar 2026

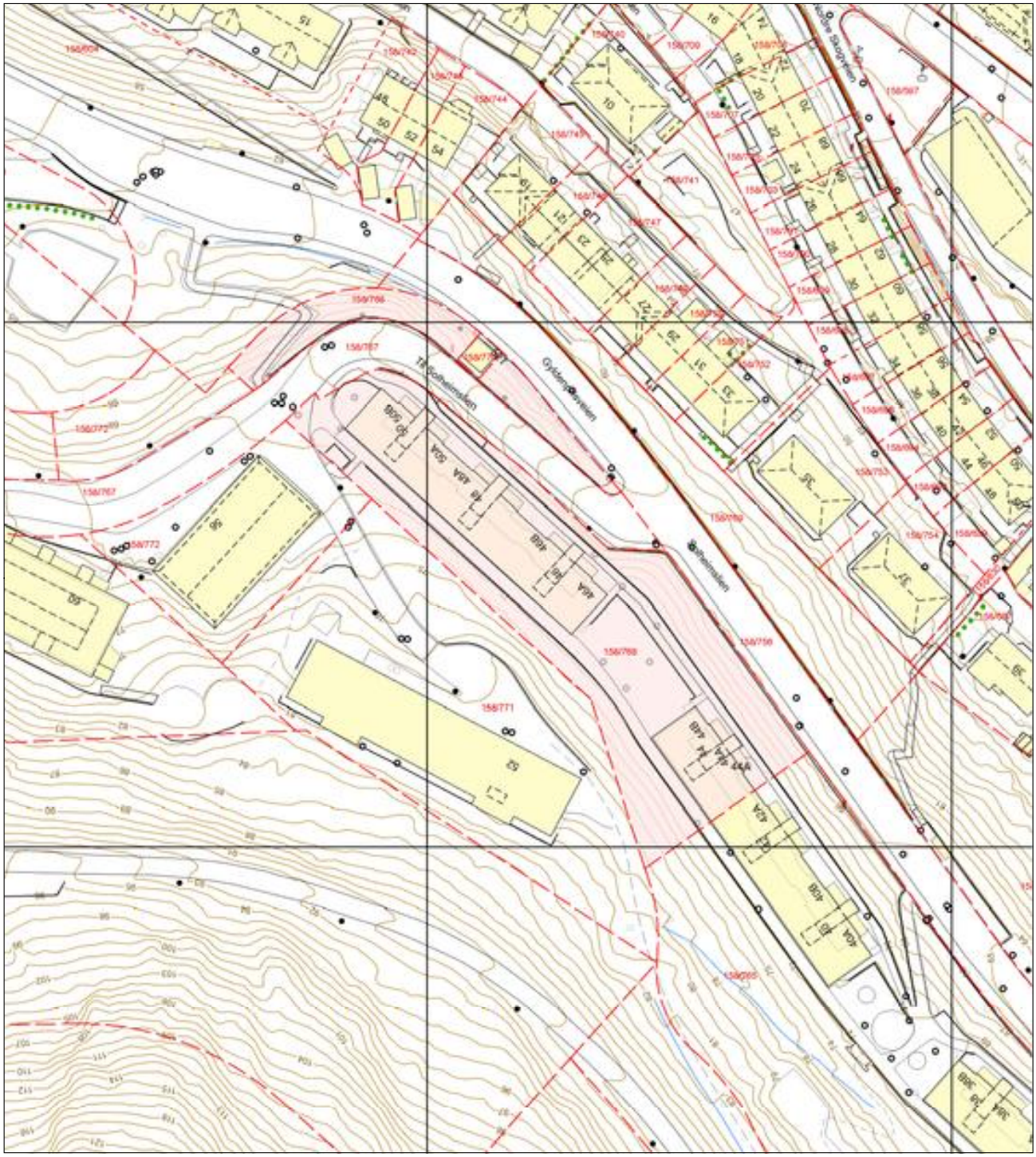
BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 22.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/768/0/0
Adresse: Solheimslien 44, 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

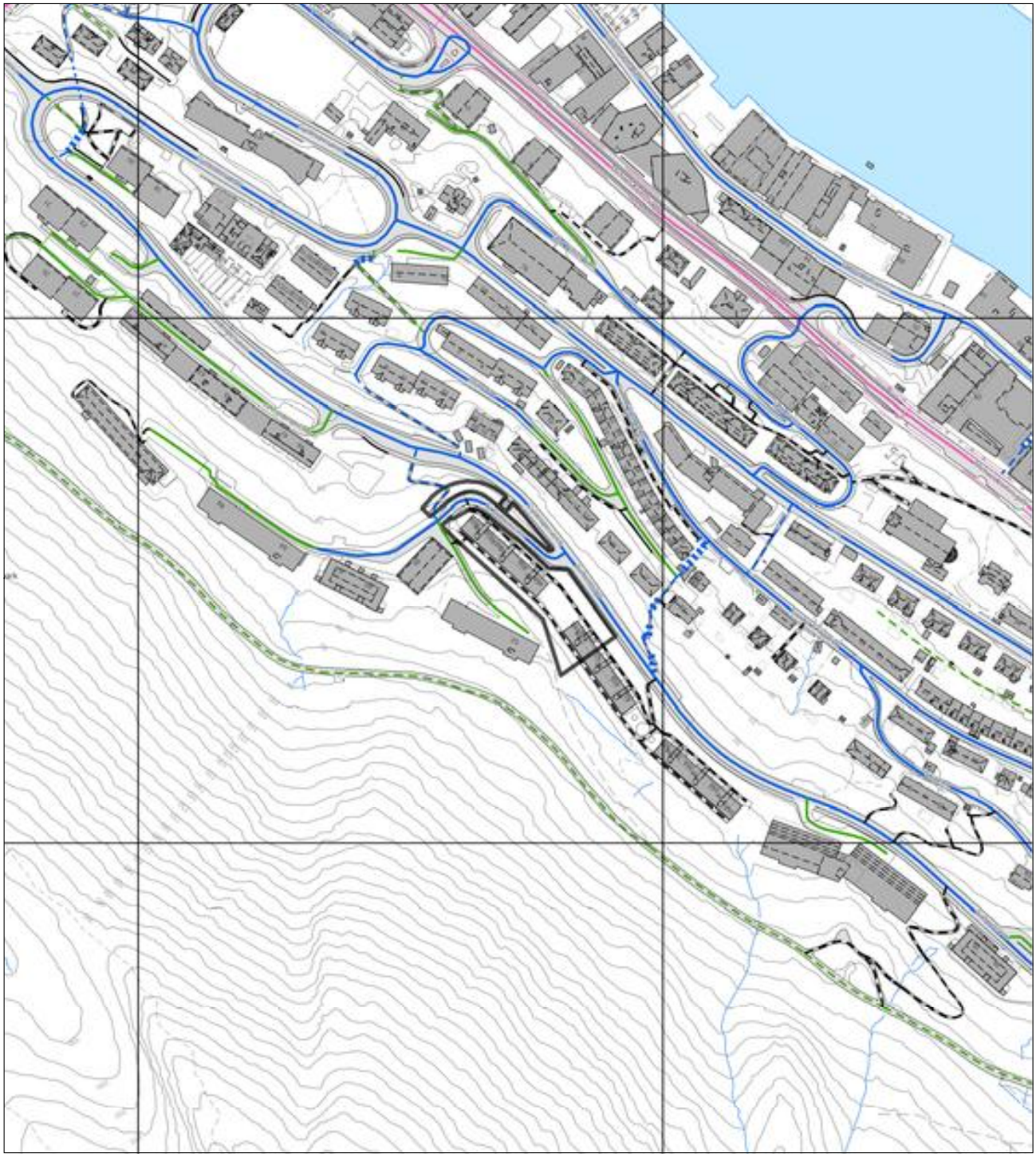
BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 22.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/768/0/0
Adresse: Solheimslien 44, 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 158/768/0/0
Utlistet 22. september 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
260741368	Grunneiendom	0	Ja	2 981,0 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	52,2 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
17330000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	99,9 %
17330000	1 - Nåværende	210 - LNF-område	0,1 %
17330000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	< 0,1 % (0,2 m²)

Retningslinjeområder i kommunedelplan

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71330000	35	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 782, DAMSGÅRD - SMÅPUDDEN, SYKKELTILTAK	2	202229074
11240000	30	BERGENHUS. PUDDEFJORDSBROEN VEI TIL FYLLINGSDALEN	4	-
130000	30	ÅRSTAD. LØVSTAKKENS NORDSKRÅNING, MELLOM BLEKENBERG OG GYLDENPRIS	4	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461
17120000	30	ÅRSTAD/FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. GNR 16 MFL., TURVEI RIPLEGÅRDEN - LANGEGÅRDEN	3	200212517
120000	30	ÅRSTAD. VESTRE ÅRSTAD OG UREN - KRONVIKEN - SOLHEIMSVIKEN (tidligere B12)	4	-
410000	30	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GYLDENPRIS OG STRANDEN	4	-
10980300	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 772, SOLHEIMSLIEN 56X	3	200310583
10980000	30	ÅRSTAD. LØVSTAKKENS NORDSKRÅNING FRA BLEKENBERG TIL GYLDENPRIS	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
158/772	139219481-1	Påbygg	Butikk/forretningsbygning	Rammetillatelse	23.01.2023	202222153
158/596	300569934	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	11.07.2019	201611132
158/750	300311280	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Meldingssak registrer tiltak	27.07.2012	201212252
158/742	139219244-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	06.08.2026	202613667

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 22. september 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.

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.

BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

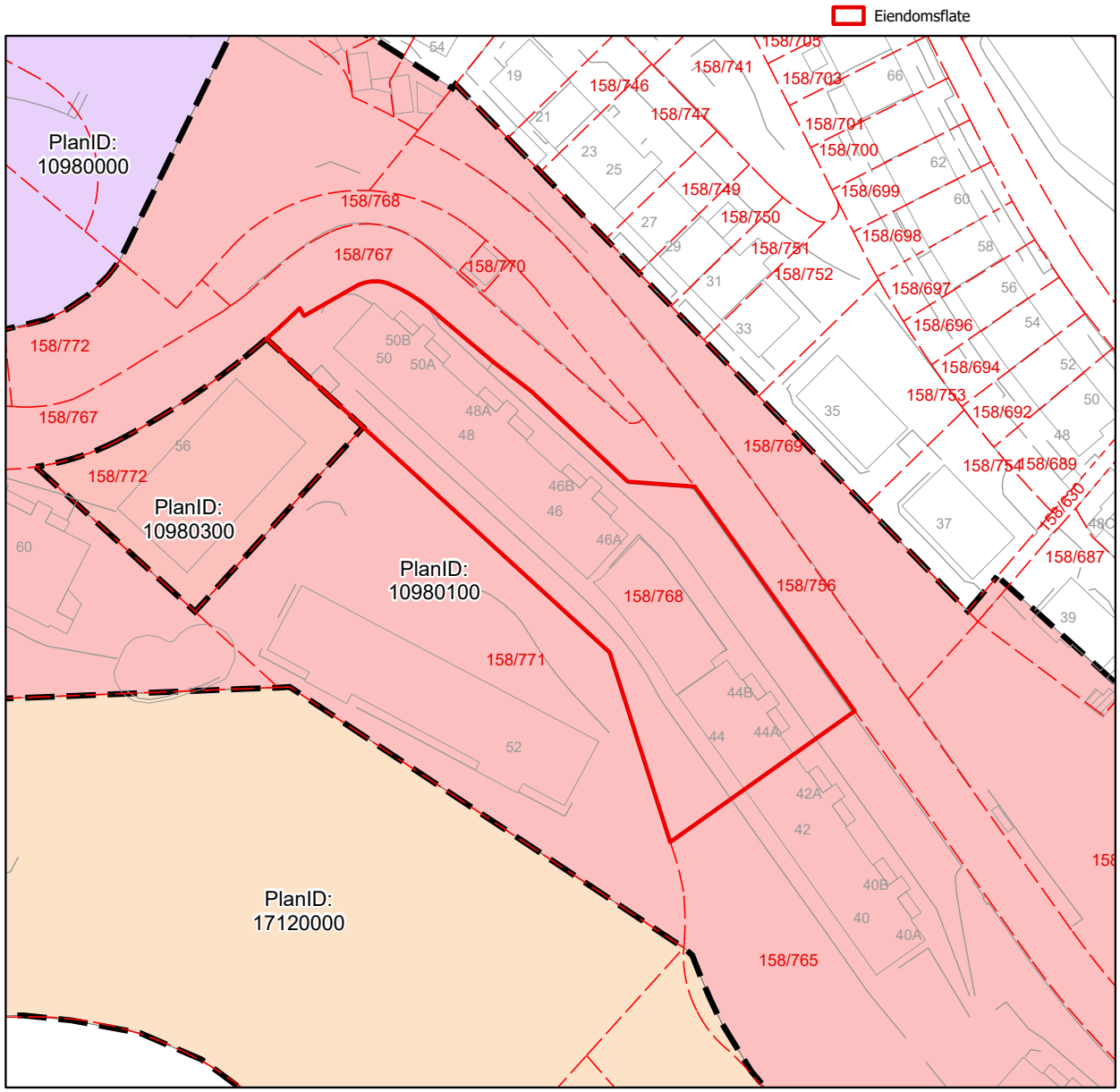
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/768/0/0
Dato: 22.09.2026 Adresse: Solheimslien 44 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): 10980100,10980300



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

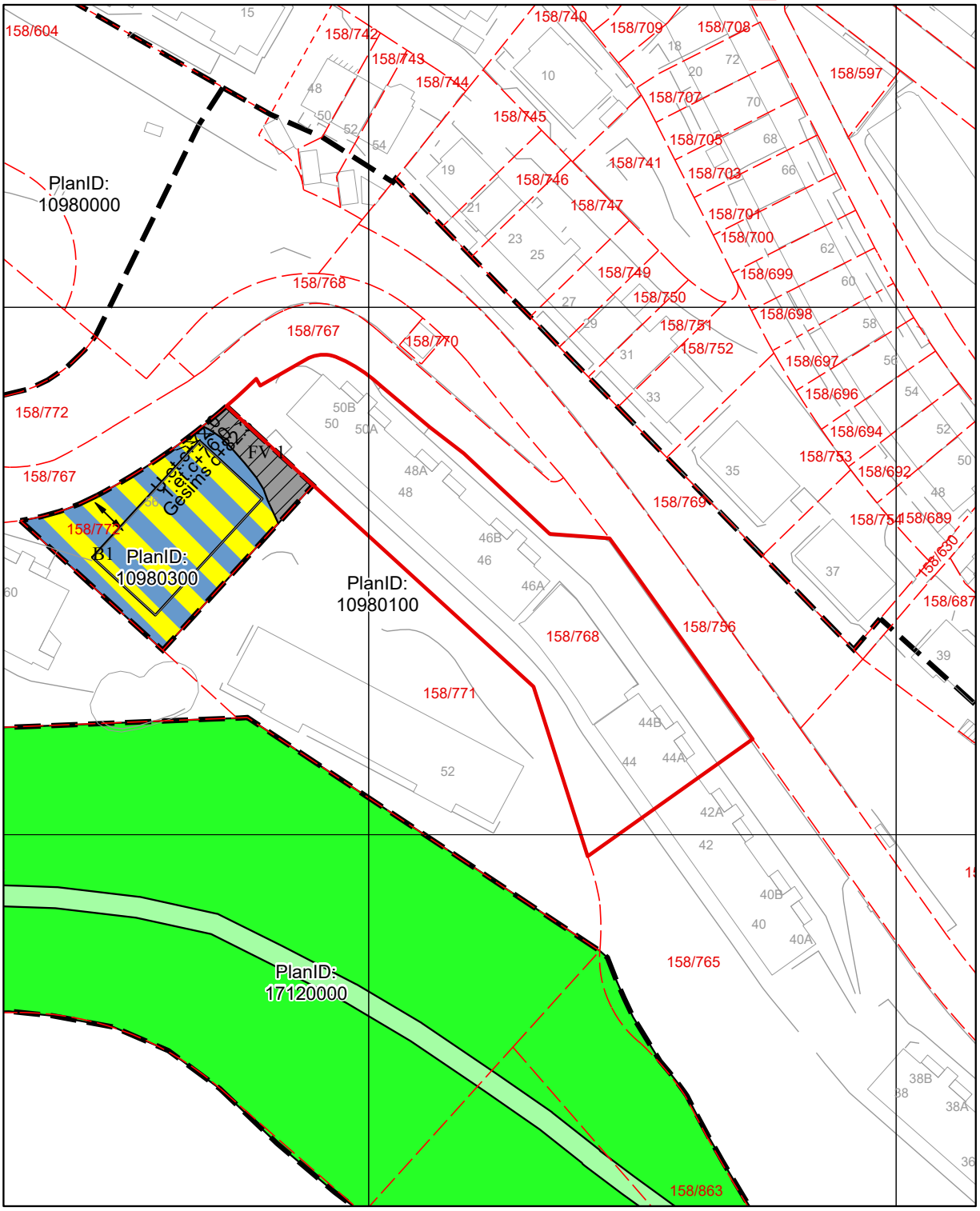
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/768/0/0
Dato: 22.09.2026 Adresse: Solheimslien 44 m.fl.

N

PlanID(er): 10980100,10980300

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1222 - Frisiktlinje

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Turveg

Annet friområde

Felles avkjørsel

Bolig / Kontor

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

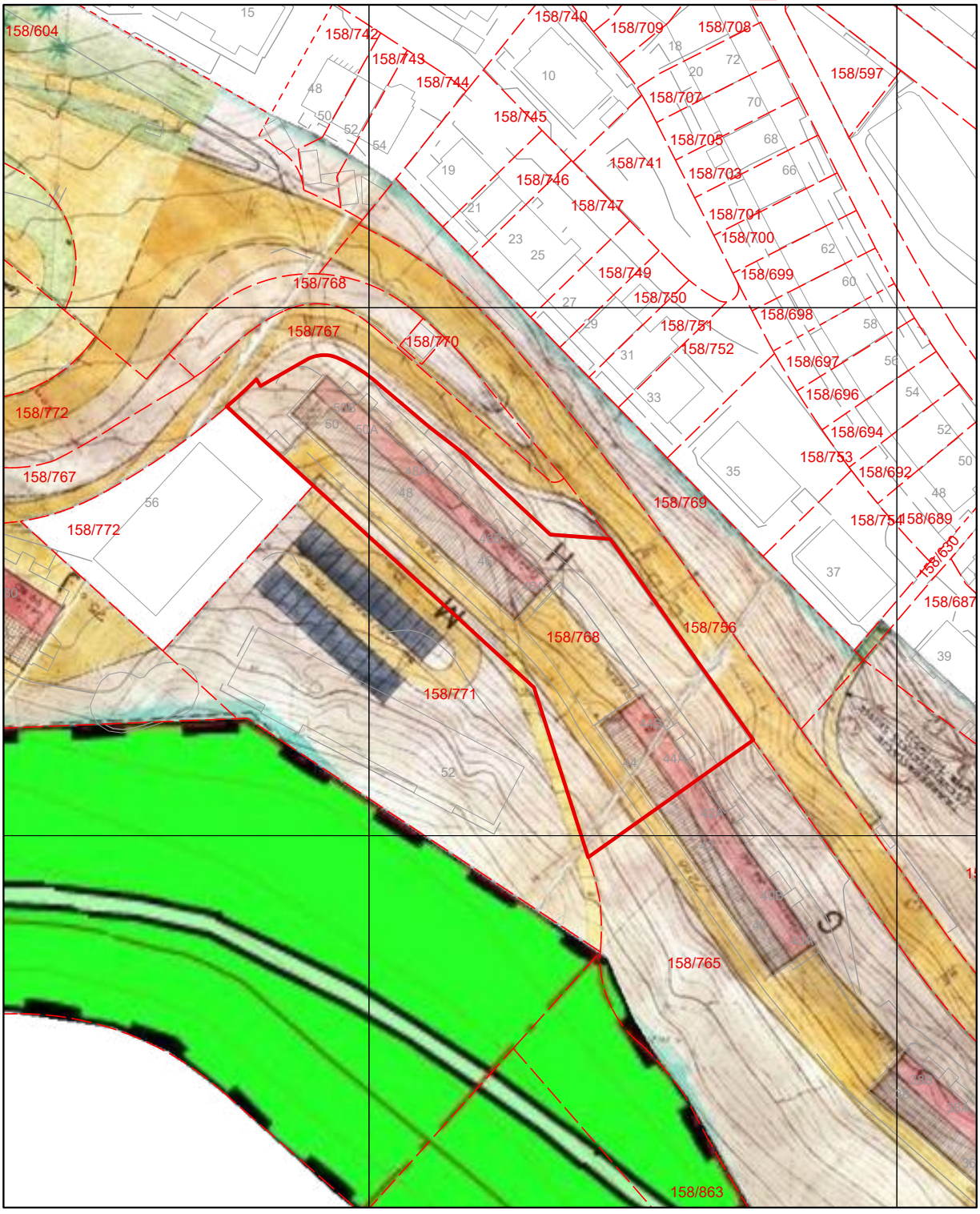
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/768/0/0
Dato: 22.09.2026 Adresse: Solheimslien 44 m.fl.

N

PlanID(er): 10980100,10980300

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

Eiendomsflate




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

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

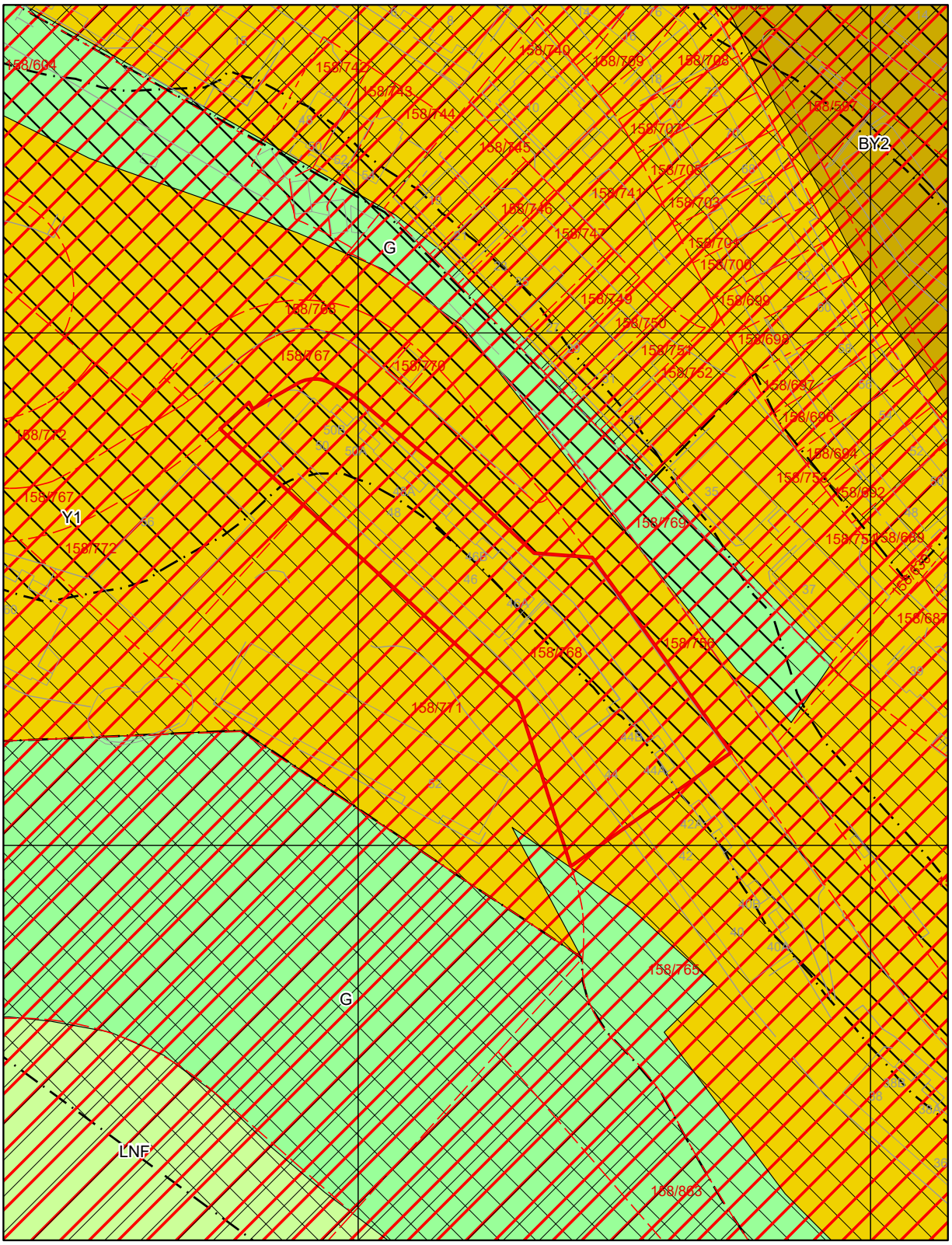
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 22.09.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 158/768/0/0
Adresse: Solheimslien 44 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

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

LNF

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

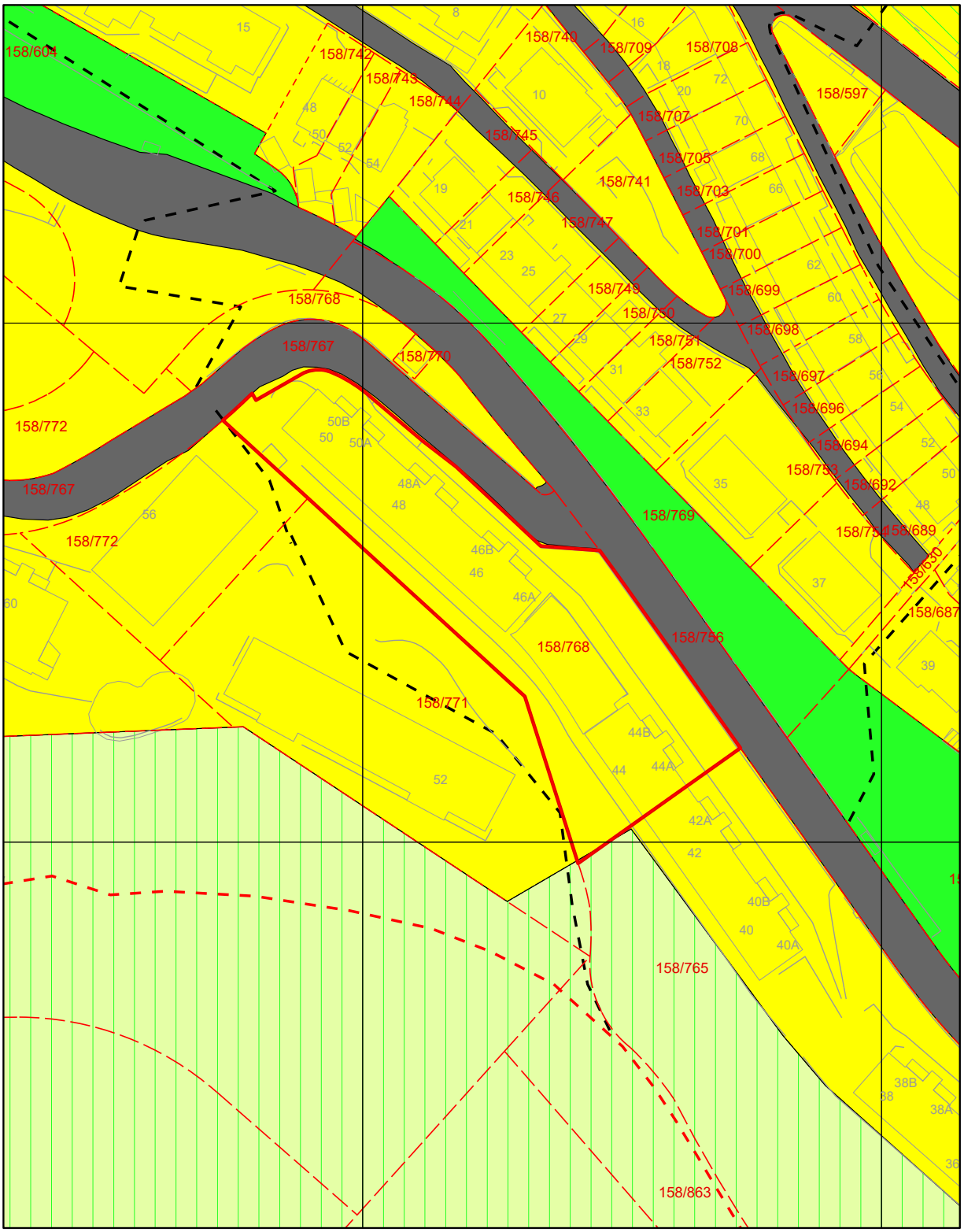
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 22.09.2026

Arealplan-ID: 17330000
Gnr/Bnr/Fnr: 158/768/0/0
Adresse: Solheimslien 44 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)

Friområde (N)

LNF-område (N)

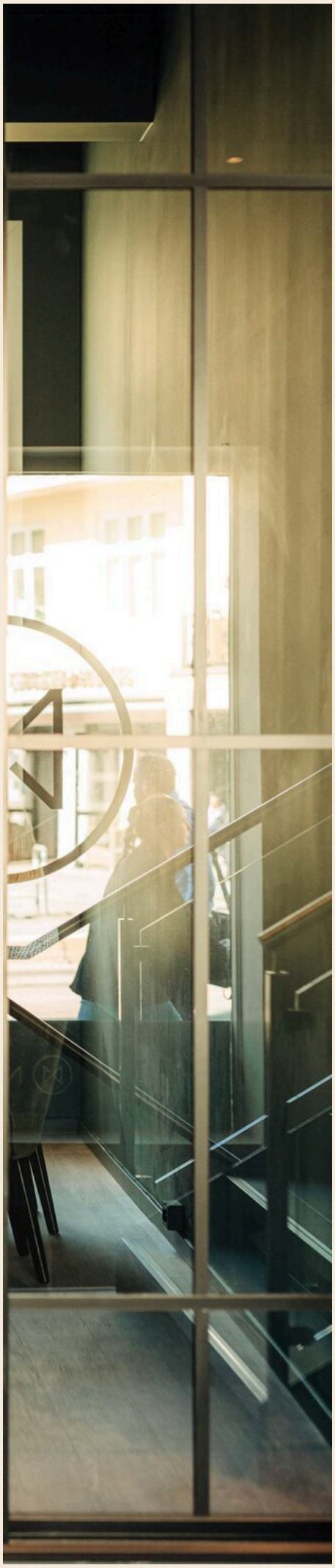
Vegareal (N)

Velkommen til

Nordvik Bergen

Bergen er et område vi kjenner godt. Vi vet hva som kjennetegner et godt salg, og bruker den kunnskapen for å gi deg best mulig utgangspunkt når boligen din skal selges. Bergen er et marked med mange særtrekk og stor variasjon mellom områdene, og nettopp derfor betyr lokal erfaring så mye. Hos oss får du en megler som gjør jobben grundig og følger deg gjennom hele salget, og som tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering eller ta en boligprat med en av våre meglere.
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: 19-0273/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Solheimslien 44 5056 BERGEN
Matrikkel: Gnr 158, bnr 768 (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.

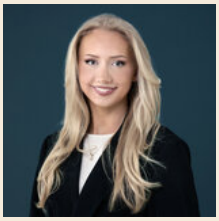
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

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:

Marie Deisz

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bergen
m.deisz@nordvikbolig.no
455 19 578