PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

# SKOGLIEN 32

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Ferdigattest og byggetegning

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Skoglien 32, 5056 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 158, bnr. 733
Andelsnummer 173

**Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 73 m²**



**Befaringsdato:** 10.03.2026 **Rapportdato:** 10.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13993-21637 **Eiendomsverdi ref nr:** RA5524

**Autorisert foretak:** Takstmann David Bryn AS **Sertifisert Takstingeniør:** David Bryn



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

# Norsk takst

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

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

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

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

# Takstmann David Bryn AS

Takstingeniør med over 20 års erfaring fra byggebransjen og mer enn 10 år i takstbransjen. Utdannet hos Norsk Takst siden 2015. Driver Takstmann David Bryn AS, med spesialisering i tilstandsrapporter etter gjeldende forskrifter.

Vi er en del av et solid takstfelleskap med flere erfarne og dyktige takstingeniører – noe som gir ekstra trygghet og kapasitet for våre kunder.

Våre tjenester:
- Tilstandsrapport (Norsk Standard 3600)
- Verditakst for bolig og fritidseiendom
- Boligsalgsrapport
- Areal oppmåling etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Vi kombinerer håndverkerbakgrunn med takstfaglig ekspertise og leverer grundige, uavhengige rapporter – for trygghet for både kjøper, selger og megler.

**Rapportansvarlig**

David Bryn
Uavhengig Takstingeniør
post@bryntakst.no
986 33 348

Medlem av NITO

Takstmann David Bryn AS
Sundts veg 91
5221 NESTTUN

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstmann David Bryn AS
Sundts veg 91
5221 NESTTUN

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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




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

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




### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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




Tiltak under kr 20 000




Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000




Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000




Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1965

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, aluminiumsbelagt utvendig.
Entrédør/bakdør i tre i brannklasse B 30 og lydklasse dB 39 mot felles gang.
Terrassedør i tre med 3-lags isolerglass. 2017
Nordøstvendt innglasset balkong.
Tilstandsrapporten angår i hovedsak selve leiligheten, resterende bolig er kun lettere kontrollert.
- Betongkonstruksjon på fundament av faste masser av sprengstein på fjell.
- Grunnmur i betong og yttervegger er oppført med isolert bindingsverk kledd med fasadeplater.
- Flatt tak tekket med sveiset papp eller lignende.
Utvendig «skall» fornyet/rehabilitert 2017.
Konstruksjoner er felles ansvar og er ikke nærmere beskrevet/kommentert.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av:
Gulv: 3-stavs parkett. Noe skjevheter og ujevnheter/slitasje.
Vegger: malte flater, tapet.
Himlinger: malte flater, ferdigmalte takplater.
Formpresset innerdører, hvitmalt og profilerte. Skyvedør til kjøkken.

VÅTROM Gå til side

Bad (3,7 m²)
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Helfliset bad fra eldre dato.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Sanitærutstyr på bad er: toalett, dusjkabinett og servant med innredning/speilskap/belysning.
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Ikea kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Profilerte fronter.
Fliser mellom benkeplate og overskap. Opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin.
Integrert:
- stekeovn
- platetopp
- kjøleskap/frys.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller i skap under vask på befaringsdagen.
Det er installert vannstoppsystem.
Kjøkkenventilator i børstet stål med avtrekk. (kullfiter)

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har balansert ventilasjon.
Sentralvarme med radiator i stue og hovedsoverom.
Boligen har sikringsskap med automatsikringer.
Vurdering av el. anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område. På generelt grunnlag anbefales kontroll av el. anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el. anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el. anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. ovenfornevnte forhold.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Utstyrt med brannslukningsapparat, husbrannslange på kjøkken og seriekoblet røykvarsler.
Alle boliger har i dag et forskriftskrav om minst en røykvarsler i hver etasje i boligen. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av
følgende slokkeutstyr:
a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC pulver.
b) skum/ vannapparat på minimum 9 liter.
c) skum/ vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på min. 21A.
d) formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm
eller,
e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.
Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for bygget er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brannvern

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

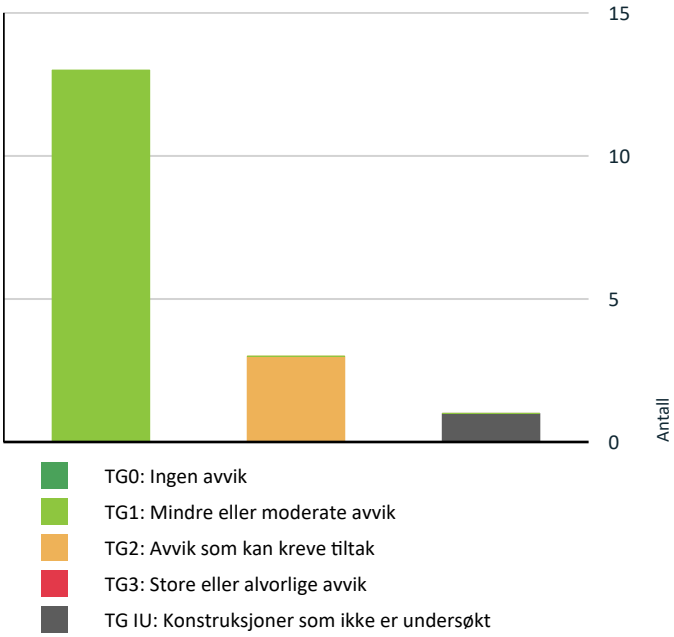
- Det foreligger ikke tegninger

Det henvises videre til megler for nærmere info vedrørende tegninger.

Takstmann David Bryn AS
Sundts veg 91
5221 NESTTUN

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Våtrom > 2. Etasje > Bad (3,7 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

**Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

**Våtrom > 2. Etasje > Bad (3,7 m²) > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet**

Gå til side

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et sameiet/borettslag og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendige + vindu/dør/balkong/terrasse som disponeres av objektet. - Boligen er besiktiget mens den var møblert og i bruk. Det tas derfor forbehold om forhold som kan være skjult bak eller under møbler og inventar, og som ikke var tilgjengelig for visuell kontroll på befaringsdagen. Eventuelle skjulte skader eller avvik som først blir synlige etter at boligen er tømt, omfattes ikke av denne rapporten.
- Etv. kostnadsestimatene i denne rapporten er kun ment som et grovt anslag basert på tilstand og observerte forhold ved befaringstidspunktet. Estimatene er ikke bindende og er ikke basert på detaljert prosjektering, pristilbud eller åpning av konstruksjoner. Ved videre undersøkelser, riving eller tiltak kan det avdekkes forhold som påvirker omfanget og dermed kostnadene. Faktiske kostnader kan derfor avvike fra de oppgitte estimatene. Det anbefales å innhente pristilbud fra fagkyndige før gjennomføring av tiltak.

## Oppsummering av avvik

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

**Boligbygg med flere boenheter**

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**
1965

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, aluminiumsbelagt utvendig.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Entrédør/bakdør i tre i brannklasse B 30 og lydklasse dB 39 mot felles gang.
Terrassedør i tre med 3-lags isolerglass. 2017

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Nordøstvendt innglasset balkong.

**Årstall:** 2017

### Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Tilstandsrapporten angår i hovedsak selve leiligheten, resterende bolig er kun lettere kontrollert.
- Betongkonstruksjon på fundament av faste masser av sprengstein på fjell.
- Grunnmur i betong og yttervegger er oppført med isolert bindingsverk kledd med fasadeplater.
- Flatt tak tekket med sveiset papp eller lignende.
Utvendig «skall» fornyet/rehabilitert 2017.
Konstruksjoner er felles ansvar og er ikke nærmere beskrevet/kommentert.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Innvendige overflater består av:
Gulv: 3-stavs parkett. Noe skjevheter og ujevnheter/slitasje.
Vegger: malte flater, tapet.
Himlinger: malte flater, ferdigmalte takplater.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Formpresset innerdører, hvitmalt og profilerte. Skyvedør til kjøkken.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD (3,7 M²)

#### Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Helfliset bad fra eldre dato.

### 2. ETASJE > BAD (3,7 M²)

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har fliser. Taket er malt.

### 2. ETASJE > BAD (3,7 M²)

### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

### 2. ETASJE > BAD (3,7 M²)

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

**Vurdering av avvik:**
• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tettesjikt er i slutten av sin normale levealder og oppgradering bør påregnes.

# Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD (3,7 M²)

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Sanitærutstyr på bad er: toalett, dusjkabinett og servant med innredning/speilskap/belysning.

2. ETASJE > BAD (3,7 M²)

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD (3,7 M²)

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

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

## KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN (7,5 M²)

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Ikea kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Profilerte fronter. Fliser mellom benkeplate og overskap. Opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin.
Integrert:
- stekeovn
- platetopp
- kjøleskap/frys.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller i skap under vask på befaringsdagen.
Det er installert vannstoppsystem.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > KJØKKEN (7,5 M²)

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenventilator i børstet stål med avtrekk. (kullfiter)

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av kobber.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Det er avløpsrør av støpejern.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har balansert ventilasjon.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Eier

### TG 1 Varmesentral

**Beskrivelse**

Sentralvarme med radiator i stue og hovedsoverom.

### Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Boligen har sikringsskap med automatsikringer.
Vurdering av el. anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område. På generelt grunnlag anbefales kontroll av el. anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el. anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el. anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. ovenfornevnte forhold.

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

**Spørsmål til eier**

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

3. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Inntak og sikringsskap**

5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   **Ja Eldre elektrisk anlegg. Manglende dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll da det ikke foreligger el-tilsyn siste 5 år og dokumentasjon er begrenset. Vurdering av el. anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område. På generelt grunnlag anbefales kontroll av el. anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el. anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el. anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. ovenfornevnte forhold.**

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.*

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

Utstyrt med brannslukningsapparat, husbrannslange på kjøkken og seriekoblet røykvarsler.
Alle boliger har i dag et forskriftskrav om minst en røykvarsler i hver etasje i boligen. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:
a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC pulver.
b) skum/ vannapparat på minimum 9 liter.
c) skum/ vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på min. 21A.
d) formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm eller,
e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.
Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for bygget er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brannvern

Takstmann David Bryn AS
Sundts veg 91
5221 NESTTUN

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

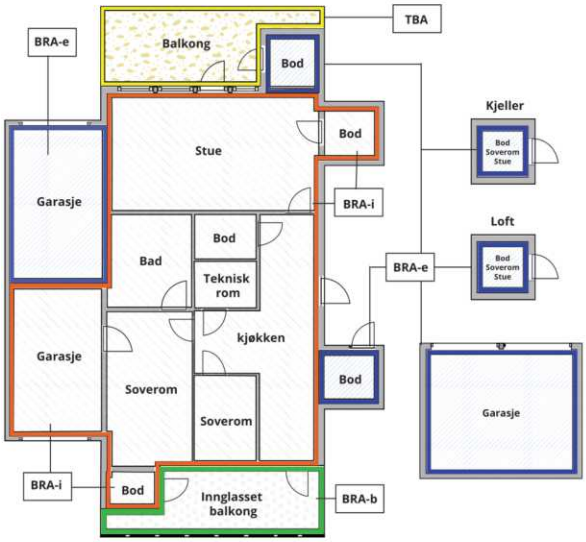
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2. Etasje | 73 | 5 | 13 | 91 | |
| Kjeller | | 2 | | 2 | |
| **SUM** | **73** | **7** | **13** | | |
| **SUM BRA** | **93** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 2. Etasje | Entré/gang (6,4 m²), bad (3,7 m²), stue (24 m²), kjøkken (7,5 m²), soverom 1 (6,9 m²), soverom 2 (7 m²), soverom 3 (14,2 m²) | Bod (4,8 m²) | Innglasset balkong (12,7 m²) |
| Kjeller | | Bod (1,6 m²) | |

**Kommentar**

Arealene er oppmålt på stedet med laser og iht. NS-3940.
Takhøyde målt til 2,4 meter i stue.
Romarealene er ca. mål og innervegger kommer itillegg i totalarealet.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Det henvises videre til megler for nærmere info vedrørende tegninger.

### Nyere håndverkstjenester

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

Takstmann David Bryn AS
Sundts veg 91
5221 NESTTUN

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 10.3.2026 | David Bryn | Takstingeniør |
| | | Samboer |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4601 BERGEN | 158 | 733 | | 0 | 5765.6 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Festet |

**Adresse**
Skoglien 32

**Hjemmelshaver**
Bergen Kommune, Solheimslien Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| H0201/SOLHEIMSLIEN BORETTSLAG | 948115700 | H0201 | | Tveiten Hedda |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
173

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Leilighet god beliggenhet i etablert boområde. Området kan betegnes som barnevennlig og har nærhet til både barnehage, barne-, ungdoms- og videregående skole. Videre ligger eiendommen innen gangavstand fra utdanningsinstitusjoner som UiB, BI og HiB. Gode rekreasjonsmuligheter.

**Adkomstvei**

Offentlig vei.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Om tomten**

Felles tomt.

Takstmann David Bryn AS
Sundts veg 91
5221 NESTTUN

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 10.03.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann David Bryn AS
Sundts veg 91
5221 NESTTUN

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takstmann David Bryn AS
Sundts veg 91
5221 NESTTUN

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/RA5524

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 74260109 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Hedda Tveiten |

| Gateadresse |
| --- |
| Skoglien 32 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| BERGEN | 5056 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If forsikring

Polise/avtalenr.: 7346273

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74260109

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroll av ventilasjonsanlegget.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Fasade i boretslaget.

Arbeid utført av: Usikker

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74260109

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Boretslaget har begynt oppsparing til rørutskiftning.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74260109

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 74260109

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Hedda Tveiten | 146a9d8a86b6d7e773baeaf42fa057caf463ad42 | 04.03.2026 19:31:34 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 74260109

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

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Skoglien 32, 5056 BERGEN** | |
| Dato for energimerking<br>**04.03.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-266250** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**139219139** |
| Gårdsnummer<br>**158** | Bruksnummer<br>**733** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0201** |




## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1965** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**91,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**79,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Fjernvarme** | |
| Ventilasjon<br>**Balansert ventilasjon** | |

## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**127,82 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**123,93 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**16 812 kWh** |




# Skoglien 32, 5056 BERGEN

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Skoglien 32, 5056 BERGEN

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Tiltak 12: 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.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 19: 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 20: 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 varmeanlegg

### Tiltak 21: 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 22: 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.

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

# Skoglien 32

Nabolaget Ny-Krohnborg - vurdert av 98 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Ny Krohnborg skole (1-10 kl.)<br>416 elever, 20 klasser | 8 min<br>0.7 km |
| Møhlenpris Oppveksttun (1-7 kl.)<br>275 elever, 23 klasser | 15 min<br>1.3 km |
| Møllebakken skole (1-10 kl.)<br>73 elever, 6 klasser | 16 min<br>1.4 km |
| Kronstad Oppveksttun (1-7 kl.)<br>249 elever, 20 klasser | 17 min<br>1.4 km |
| Gimle Oppveksttun (8-10 kl.)<br>565 elever, 35 klasser | 24 min<br>1.9 km |
| Årstad videregående skole<br>1400 elever, 100 klasser | 12 min<br>0.9 km |
| St. Paul gymnas<br>270 elever | 18 min<br>1.3 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Skoglien<br>Linje 10 | 2 min<br>0.1 km |
| Danmarks plass<br>Linje 1 | 11 min<br>0.9 km |
| Jernbanestasjonen i Bergen<br>Linje F4, L4, R40 | 7 min<br>3.2 km |
| Bergen Flesland | 17 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Solheimslien barnehage (1-5 år)<br>72 barn | 2 min<br>0.1 km |
| Damsgårdssundet barnehage (1-4 år)<br>8 barn | 8 min<br>0.6 km |
| Småpudden barnehage (1-5 år)<br>52 barn | 8 min<br>0.6 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Matkroken Blekenberg | 5 min |
| Kiwi Bøhmergaten | 7 min |

FINN

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Bergen Storsenter | 6 min |
| Vitusapotek Bien Bergen | 10 min |
| Bergen Storsenter Vinmonopol | 6 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Solheimslien ballplass kunstgress | 3 min |
| Ny Krohnborg skole | 8 min |
| Feel24 Lien | 8 min |
| Sporty Bergen | 9 min |

«Sentralt, urbant. En mulighet til å bo nært byen»

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

—

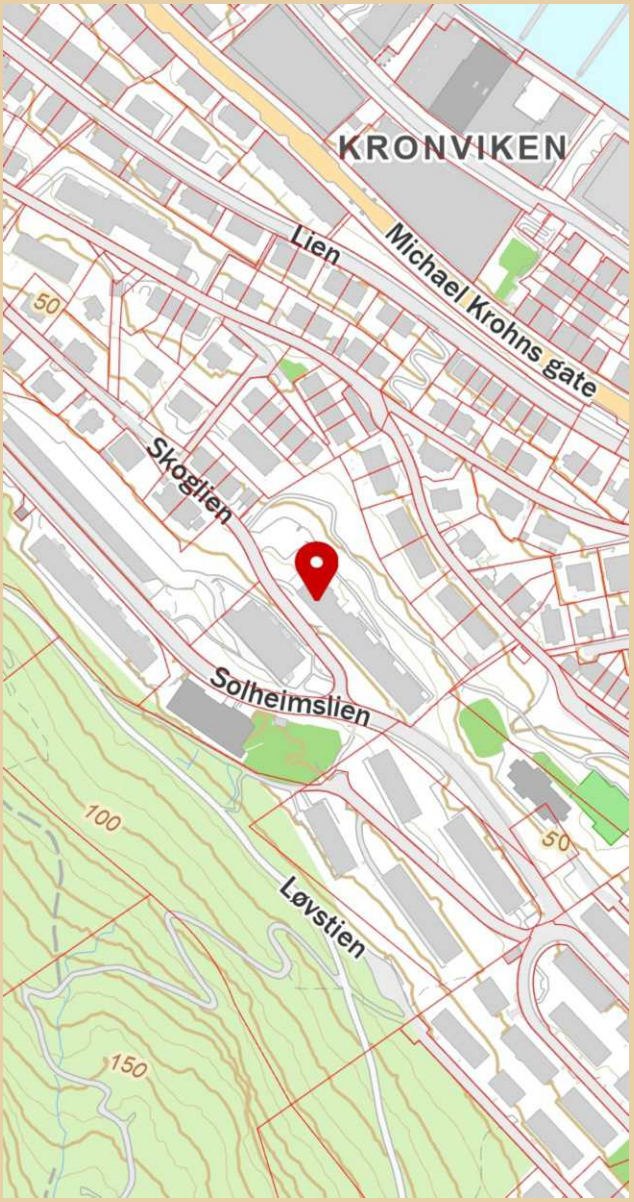
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 84/100

—

**Shoppingutvalg**
Bra 73/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Bybane
- Gående
- Egen bil




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

Solheimslien borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

**2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

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

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

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. Borett og bruksoverlating**

**3-1 Boretten**

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

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

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

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

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

**3-2 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.

**4. Vedlikehold**

**4-1 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.

(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.

**4-2 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.

**5. Pålegg om salg og fravikelse**

**5-1 Mislighold**

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

**5-2 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.

**5-3 Fravikelse**

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

**6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

**6-1 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.

**6-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

**7. Styret og dets vedtak**

**7-1 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.

**7-2 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.

**7-3 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.

**7-4 Representasjon og fullmakt**

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

**8. Generalforsamlingen**

**8-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

**8-2 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.

**8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

**8-4 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

**8-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

**8-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

**8-7 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.

**9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

**9-1 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.

**9-2 Taushetsplikt**

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

**9-3 Mindretallsvern**

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

**10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

10-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. 11-2 Forholdet til borettslovene

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

Solheimslien Borettslag

# Husordensregler for Solheimslien borettslag

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

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

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

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

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

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

Oppdatert: juni 2025

## 6. Nøkler

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

## 7. Fellesarealer generelt

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

## 8. Felles takterrasser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**12. Boss**

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

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

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

**13. Kjøring og parkering på borettslagets område**

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

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

**14. Parabolantenner, markiser m.m**

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

**15. Kjøkkenvifte**

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

**16. Brudd på husordensreglene**

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

# PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

SOLHEIMSLIEN BORETTSLAG.

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

**Dato:** 24/04/2025

Møtet ble åpnet av: KATRINE SANDVIK

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

Til stede fra BOB: KATRINE SANDVIK

## 1. Konstituering

### a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: GODKJENT

### b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 28

+ Antall fullmakter: 2

= Antall stemmeberettigede: 30

## c) Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder: KATRINE SANDVIK

Vedtak: GODKJENT

## d) Valg av referent/protokollfører

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

Forslag til referent: TOBIAS OPPEDAL

Vedtak: GODKJENT

## e) Valg av protokollunderskriver(e)

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

Forslag til protokollunderskriver: LYNN MARQUARDT Sthrungmm

Vedtak: GODKJENT.

## f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps: KARI RINGDAL OG KATRINE SANDVIK

Vedtak: GODKJENT

## g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: GODKJENT

## 2. Rapport fra styret

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

Vedtak: TAS TIL ETTERETNING

## 3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

*(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)*

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 20 24

Vedtak: GODKJENT

## 4. Vederlag til styremedlemmer generelt

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

Forslag: Kr 580 000,-

Vedtak: Kr 580 000,-

Valgkomite: 3000,-

Oppgangsansvarlig: 2000,-

## 5. Vederlag til styremedlemmer spesielt

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

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

Vedtak: GODKJENT

## 6. Valg av styre

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

**Forslag til kandidater:**

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

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

**Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:**

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

VALGKOMITÉ:

FRODE RØBERG

IBEN JAHREN

Shamini Murugesh

## 7. Saker fra styret

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

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

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

Vedtak: GODKJENT MED KOMMENTAR

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

**b) Honorar til oppgangsansvarlige**

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

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

Vedtak: FORSLAG 1

# 8. Andre innkomne saker

### a) Innglassing av privat takterrasse

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

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

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

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

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

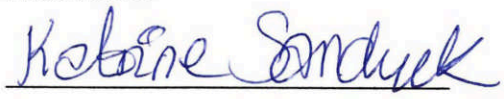
Vedtak: GODKJENT MED FØLGENDE ANSVARSFRASKRIVELSE:
DET SKAL FORELIGGE EN SKRIFTLIG AVTALE MELLOM ANDELSEIER OG STYRET I BORETTSLAGET FØR OPPSTART AV BYGGING. AVTALEN SKAL SPESIFISERE ANDELSEIERS ANSVAR I FORHOLD TIL DETTE VEDTAKET.
STYRET HAR FULLMAKT TIL Å LEGGE TIL FLERE SPESIFIKASJONER I AVTALEN MED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

### b) Sykkelboder

Vedtak: IKKE GODKJENT

## Underskrifter:

**Møteleder**



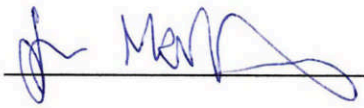
**Referent**



**Protokollunderskriver**



**Protokollunderskriver**



# Innkalling til ordinær generalforsamling for Solheimslien Borettslag 2025

Tidspunkt: Torsdag 24. April 2025 kl 18:00

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

Vedlagt følger dagsorden.

Håper å se deg der, vel møtt!

Dagsorden:

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

Styret i Solheimslien Borettslag

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

**Leveres ved ankomst**

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

Fullmakter uten signatur fra fullmaktsgiver godkjennes ikke

---

Generalforsamling, i Solheimslien borettslag, 24.04.2025

Navn: _____ Andelsnummer: _____

Andelseier
(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som andelseier.

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

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

**Obs! Kun én fullmakt per deltager**

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

### Lagets virksomhet

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

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

### Styret og styrets arbeid

*Styrets sammensetning:*

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

### Andre utvalg:

*Valgkomité:*

Frode Røberg

### Møtevirksomhet

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

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

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

Styret har kalt inn varamedlemmer til styremøter ved behov.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Boligomsetning**

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

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

Familieoverdragelse og endring i medeiere holdes utenfor prisinformasjon.

**Opprinnelige leiligheter**

1- roms leiligheter, antall solgte: 6

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

2- roms leiligheter, antall solgte: 7

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

3- roms leiligheter, antall solgte: 16

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

4- roms leiligheter, antall solgte: 12

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

**Nyetablerte leiligheter**

2- roms leiligheter, antall solgte: 2

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

3- roms leiligheter, antall solgte: 2

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

**HMS**

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

**Garasje**

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

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

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

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

**Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid**

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

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

Vi håper det blir like stort engasjement i 2025.

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

**Borettslagets pågående og kommende prosjekter.**
**Fasadeprosjektet:**

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

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

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

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

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

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

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

**Rørprosjektet - planlegging og løsninger**

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

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

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

## 4. Honorar til styret

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

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

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

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

**Ekstraordinært styrehonorar**

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

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

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

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

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

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

**Forslag til vedtak:**

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

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

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

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

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

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

Valgkomiteen foreslår følgende innstilling:

**Styreleder**

- Thomas Molnes (ikke på valg)

**Styremedlem**

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

**Varamedlem**

- Tove Skotteberg
- Rikke Kvalvik

Presentasjon av kandidater

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

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

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

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

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

## 6. Valg av valgkomite

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

## 7. Saker fra styret

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

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

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

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

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

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

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

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

**b) Honorar til oppgangsansvarlige**

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

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

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

# Solheimslien Borettslag

# 2024



Dokumentet er elektronisk signert

# Resultatregnskap 2024

**Solheimslien Borettslag**
Alle beløp i NOK

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



*Dokumentet er elektronisk signert*

# Balanse pr. 31.12.2024

Solheimslien Borettslag
Alle beløp i NOK

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



Dokumentet er elektronisk signert

# Balanse pr. 31.12.2024

Solheimslien Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Bergen,
Styret for Solheimslien Borettslag

| | | |
|---|---|---|
| Thomas Molnes<br>Styrets leder | Tatiana Lægreid<br>Styremedlem | Julie Lange Hansen<br>Styremedlem |
| Frode Hauge<br>Nestleder | Tobias Holsen Oppedal<br>Styremedlem | |



*Dokumentet er elektronisk signert*

## Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

## Note 2 - Felleskostnader

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

## Note 3 - Andre inntekter

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

## Note 4 - Lønnskostnader

| | |
|---|---|
| Gjennomsnittlig antall årsverk: | 2,16 |

## Note 5 - Styrehonorar

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

## Note 6 - Andre honorar

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



*Dokumentet er elektronisk signert*

**Note 7 - Andre eiendeler**

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

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

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



*Dokumentet er elektronisk signert*

**Note 8 - Driftskostnader**

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



*Dokumentet er elektronisk signert*

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

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

**Note 10 - Vedlikehold**

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

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

**Note 11 - Rehabilitering**

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



*Dokumentet er elektronisk signert*

**Note 12 - Bygninger**

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

**Note 13 - Pantstillelser**

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

**Note 14 - Udekket tap**

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

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



*Dokumentet er elektronisk signert*

**Note 15 - Langsiktig gjeld**

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



*Dokumentet er elektronisk signert*

**Husbanken**

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

**Husbanken**

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

**Husbanken**

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

**Husbanken**

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

**Husbanken**

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

**Husbanken**

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



*Dokumentet er elektronisk signert*

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

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



*Dokumentet er elektronisk signert*

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



*Dokumentet er elektronisk signert*

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



*Dokumentet er elektronisk signert*

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



*Dokumentet er elektronisk signert*

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



*Dokumentet er elektronisk signert*

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



*Dokumentet er elektronisk signert*

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



*Dokumentet er elektronisk signert*

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



*Dokumentet er elektronisk signert*

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



*Dokumentet er elektronisk signert*

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



*Dokumentet er elektronisk signert*

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



*Dokumentet er elektronisk signert*

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

**16 - Disponible midler**

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



*Dokumentet er elektronisk signert*

# 718 - Årsregnsk...

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

Identification

bankID Lægreid, Tatiana

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

Identification

bankID Molnes, Thomas Bergseth

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

Identification

bankID Hansen, Julie Lange

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

Identification

bankID Hauge, Frode

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

Identification

bankID Oppedal, Tobias Holsen

SIGNICAT

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

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

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

Til generalforsamlingen i Solheimslien Borettslag

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

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

Etter vår mening

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

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

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

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

KPMG

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

bankID

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

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

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

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

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

## 8. Andre innkomne saker

a) Innglassing av privat takterrasse

Hei,

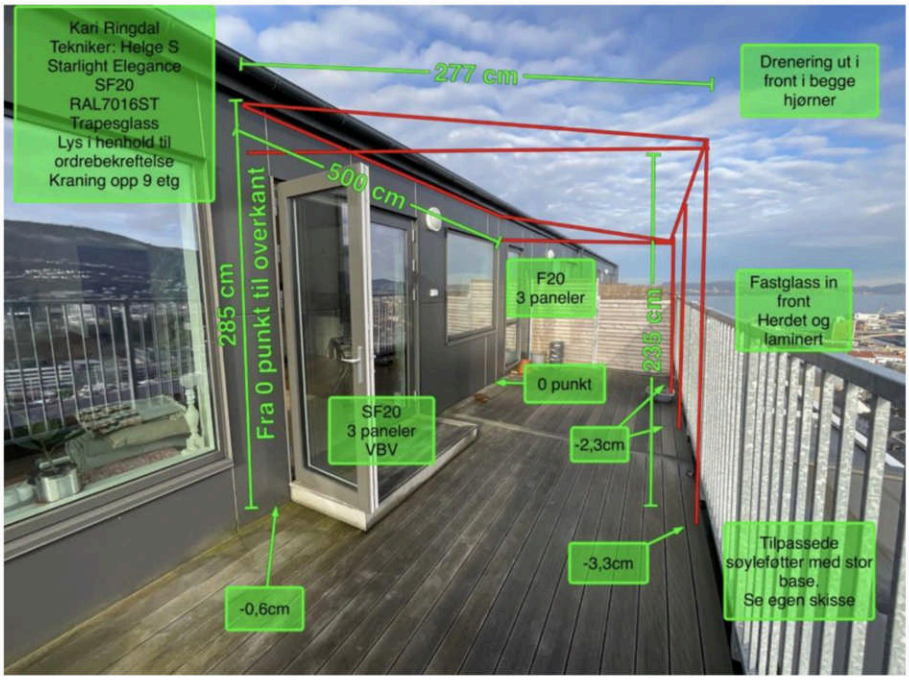
Nå når siste fasadearbeid er ferdig ønsker jeg å ta opp igjen saken om å få innglassing på en del av privat takterrasse i Solheimslien 26. Innglassingen vil være på fremsiden av bygget, foran terrassedør og kjøkkenvindu, med fast glass i tak og fremre vegg og skyvedør på begge sider. Konstruksjonen blir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

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

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

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






Mvh,Kari Ringdal

**Styrets innstilling til saken:**

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

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

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

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

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

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

**b) Sykkelbod**

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

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

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

Med vennlig hilsen,
Renee

**Styrets Innstilling til saken:**

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

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

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

## Konstruksjon og lastkapasitet

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

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

Utdrag fra mail:

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

## Forankring og tetthet

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

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

## Vanntetting og drenering

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

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

## Vedlikehold og tilgjengelighet

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

## Ansvarsfordeling og garanti

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

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

# VS: 5572 Solheimslien, Blokk E

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

Hei Kari

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

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

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

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

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

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

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

Håper og tror dette skal være godt nok dokumentert.

«Hei,

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

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

---

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

Og her er vedleggene.

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

Hei

Som nevnt på telefonen så har elementene god kapasitet.

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

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

Med vennlig hilsen

**Anette Paulsen**
Senioringeniør

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

**3 attachments**

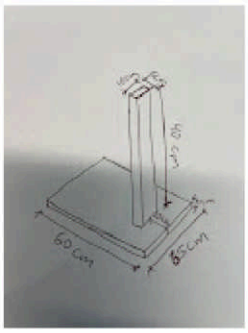
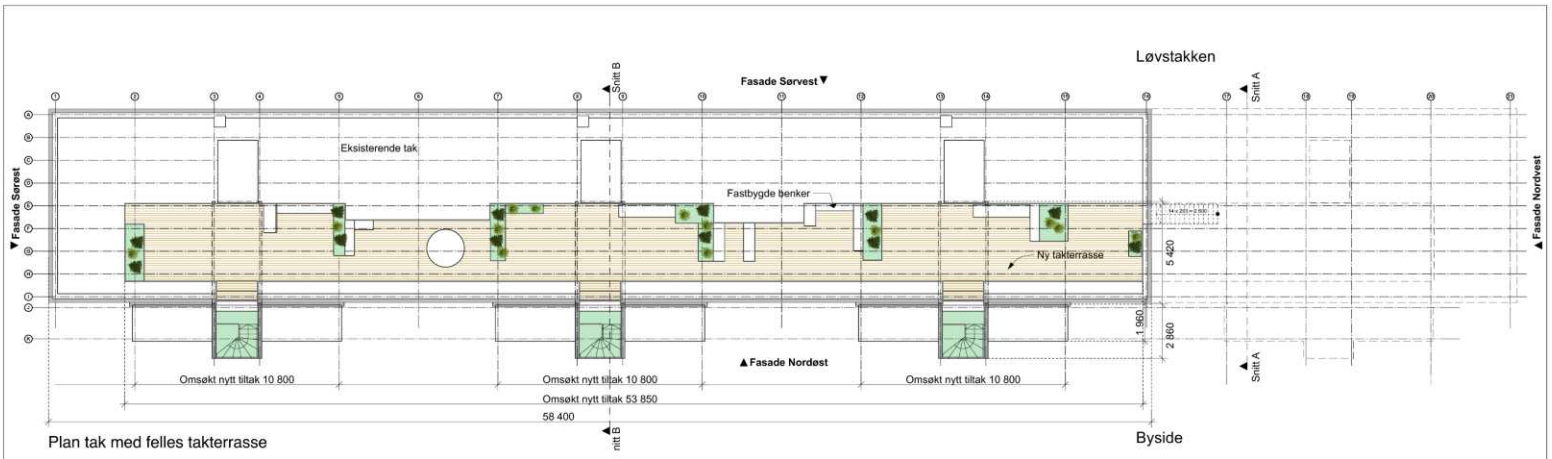


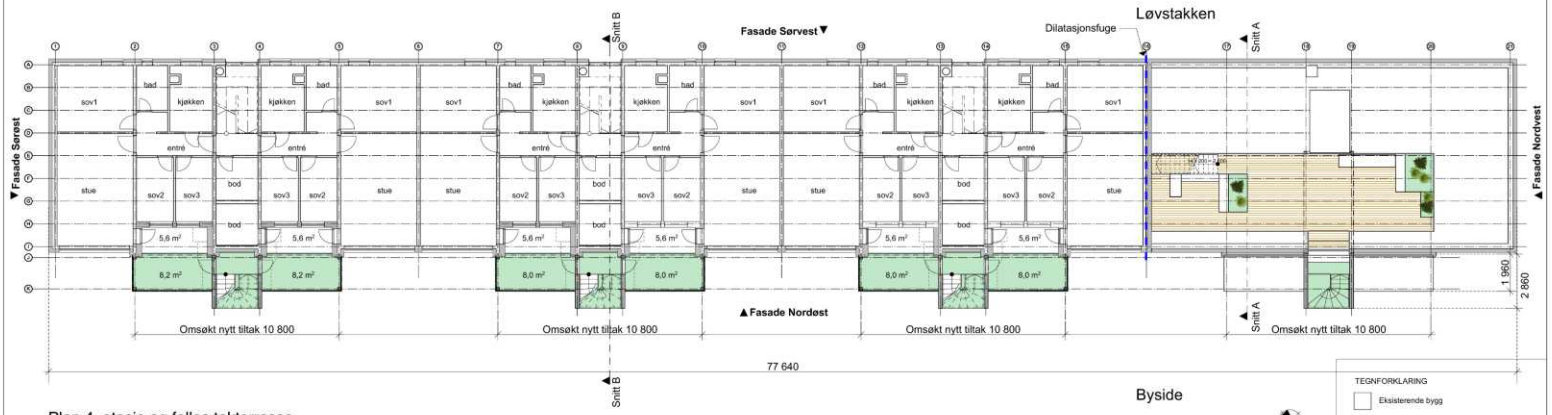

**photo_2023-04-15_12-17-06.jpg**
64K

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

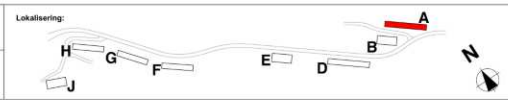
**Beregning.pdf**
72K




Plan tak med felles takterrasse

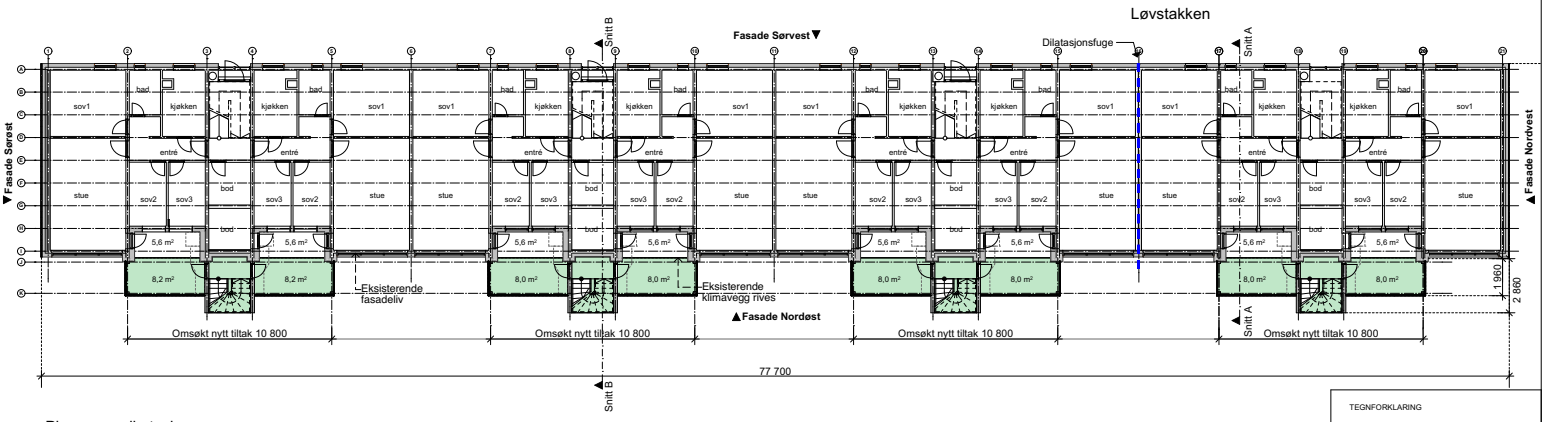



Plan 4. etasje og felles takterrasse

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Solheimslien borettslag** | **Skoglien 32, 34, 36 og 38**<br>**Gnr 158, Bnr 711** | Lokallisering:  | Arkitektgruppen Cubus AS<br>Valkendorfsgate 9<br>5804 Bergen<br>55214400<br>post@arkitektgruppen-cubus.no | ANSV. TJB | DAH LBK/TB/JZ | KONTR. RSL | DATO 01.03.16 | Blokk A |
| Nygårdsgaten 13-15<br>5015 BERGEN | **RAMMESØKNAD** | | | KALEDTOKK 1:200 | | TEGNING | | Plan 4. Etasje og felles takterrasse |
| | | | | PROSJ. NR. 141490 | | | | A-ARK-20-05 |








Plan generell etasje
med eksisterende leiligheter
og utvidede balkonger

Byside

TEGNFORKLARING
- Eksisterende bygg
- Nye boder
- Nytt vaske- og tørkerom
- Nye balkonger og rømningstrapper

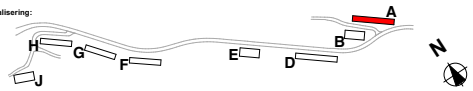
**Solheimslien borettslag**

Nygårdsgaten 13-15
5015 BERGEN

**Skoglien 32, 34, 36 og 38**
**Gnr 158, Bnr 711**

**RAMMESØKNAD**

Lokalisering:




Arkitektgruppen Cubus AS
Valkendorfsgate 9
5804 Bergen
55214400
post@arkitektgruppen-cubus.no

| ANSV. | DAK | KONTR. | DATO | |
|---|---|---|---|---|
| TJB | LBK/TB/JIZ | RSL | 01.03.16 | Blokk A |

| MÅLESTOKK: | |
|---|---|
| 1:200 | Plan generell boligetasje |
| PROSJ. NR. | |
| 141490 | A-ARK-20-01 |

BERGEN KOMMUNE

# PLANINFORMASJON

**Byrådsavdeling for byutvikling**

**Plan- og bygningsetaten**

Planinformasjon for gnr/bnr 158/733/0/0
Utlistet 06. mars 2026

## Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

**Forklaring plantype**

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

**Forklaring planstatus**

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

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

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

## Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

| Teigid | Type | Snr | Hovedteig | Beregnet areal | Arealkvalitet | Arealmerknad | Inngår i rapporten |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **260740163** | Grunneiendom | 0 | Ja | 5 766,5 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 | 1 - Nåværende | 3001 - Grønnstruktur | Grønnstruktur | G | 56,5 % |
| 65270000 | 2 - Framtidig | 1001 - Bebyggelse og anlegg | Ytre fortettingssone | Y1 | 43,5 % |

## Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpAngittHensynSone | H570_3 | Solheim | 1,0 % |

## 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 | 51,6 % |

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpStøySone | H220_3 | Vei støy - gul sone | 21,4 % |

## Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

## Kommunedelplan(er)

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

## Arealformål i kommunedelplan

| PlanID | Arealstatus | Arealformål | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|
| 17330000 | 1 - Nåværende | 170 - Friområder | 56,5 % |
| 17330000 | 1 - Nåværende | 110 - Boligområder | 43,5 % |
| 17330000 | 1 - Nåværende | 610 - Veiareal | < 0,1 % (0,5 m²) |

## Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Planstatus | Saksnr |
|---|---|---|---|---|
| 120000 | 30 | ÅRSTAD. VESTRE ÅRSTAD OG UREN - KRONVIKEN - SOLHEIMSVIKEN (tidligere B12) | 4 | - |
| 71740000 | 20 | Kommuneplanens arealdel KPA 2027 | 1 | 202417461 |
| 10190000 | 30 | ÅRSTAD. NORDRE SKOGVEIEN 20 X | 3 | - |
| 130000 | 30 | ÅRSTAD. LØVSTAKKENS NORDSKRÅNING, MELLOM BLEKENBERG OG GYLDENPRIS | 4 | - |
| 61450000 | 35 | ÅRSTAD. GNR 158 BNR 758, SOLHEIMSLIEN BARNEHAGE | 3 | 200814035 |
| 10880000 | 30 | ÅRSTAD. UTVIDELSE FIRDAGATEN - LØVSTAKKVEIEN | 3 | 202412318 |
| 17120000 | 30 | ÅRSTAD/FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. GNR 16 MFL., TURVEI RIPLEGÅRDEN - LANGEGÅRDEN | 3 | 200212517 |
| 10020000 | 30 | ÅRSTAD. BLEKENBERG GYLDENPRIS, BEPLANTET AREAL MELLOM | 4 | - |

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

| Eiendom | Bygningsnr | Endring | Bygningstype | Status | Dato | Saksnr |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **158/646** | 139218280-1 | Ombygging | Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. | Rammetillatelse | 28.11.2025 | 202515749 |
| **158/557** | 139217403-1 | Ombygging | Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. | Rammetillatelse | 10.10.2025 | 202514064 |
| **158/560** | 139217446-1 | Ombygging | Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. | Rammetillatelse | 07.10.2025 | 202418827 |
| **158/561** | 139217454-2 | Ombygging | Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer | Rammetillatelse | 27.01.2026 | 202514416 |
| **158/563** | 139217470-1 | Ombygging | Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. | Rammetillatelse | 07.10.2025 | 202511854 |
| **158/647** | 139218299-1 | Ombygging | Tomannsbolig, vertikaldelt | Igangsettingstillatelse | 23.11.2023 | 202316689 |

## 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 06. mars 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 har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon 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/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001

**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: 158/733
Dato: 06.03.2026 Adresse: Skoglien 32 m.fl.

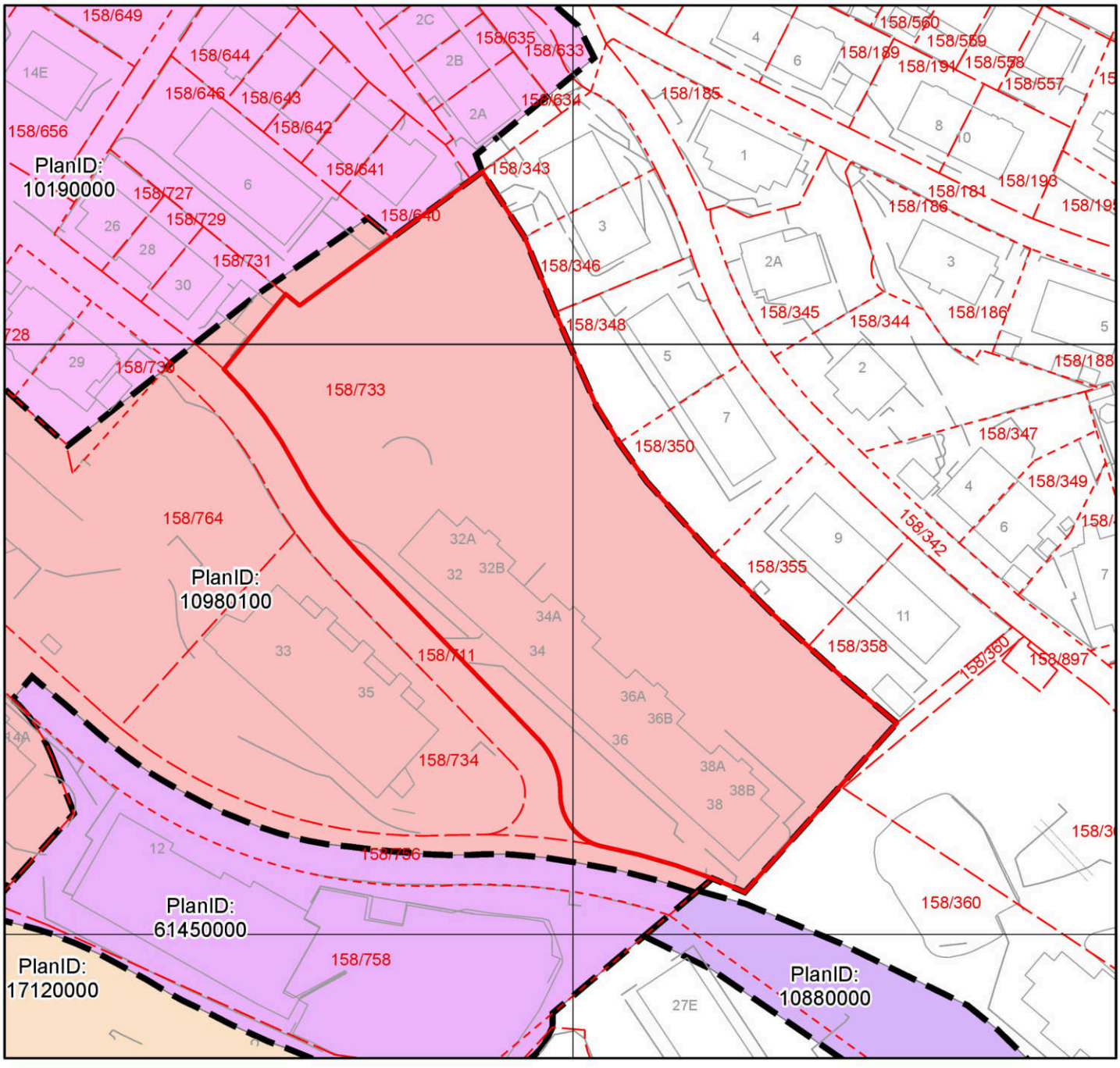
N

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): 10190000, 10980100

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

Eiendomsflate



# Reguleringsplan på grunnen

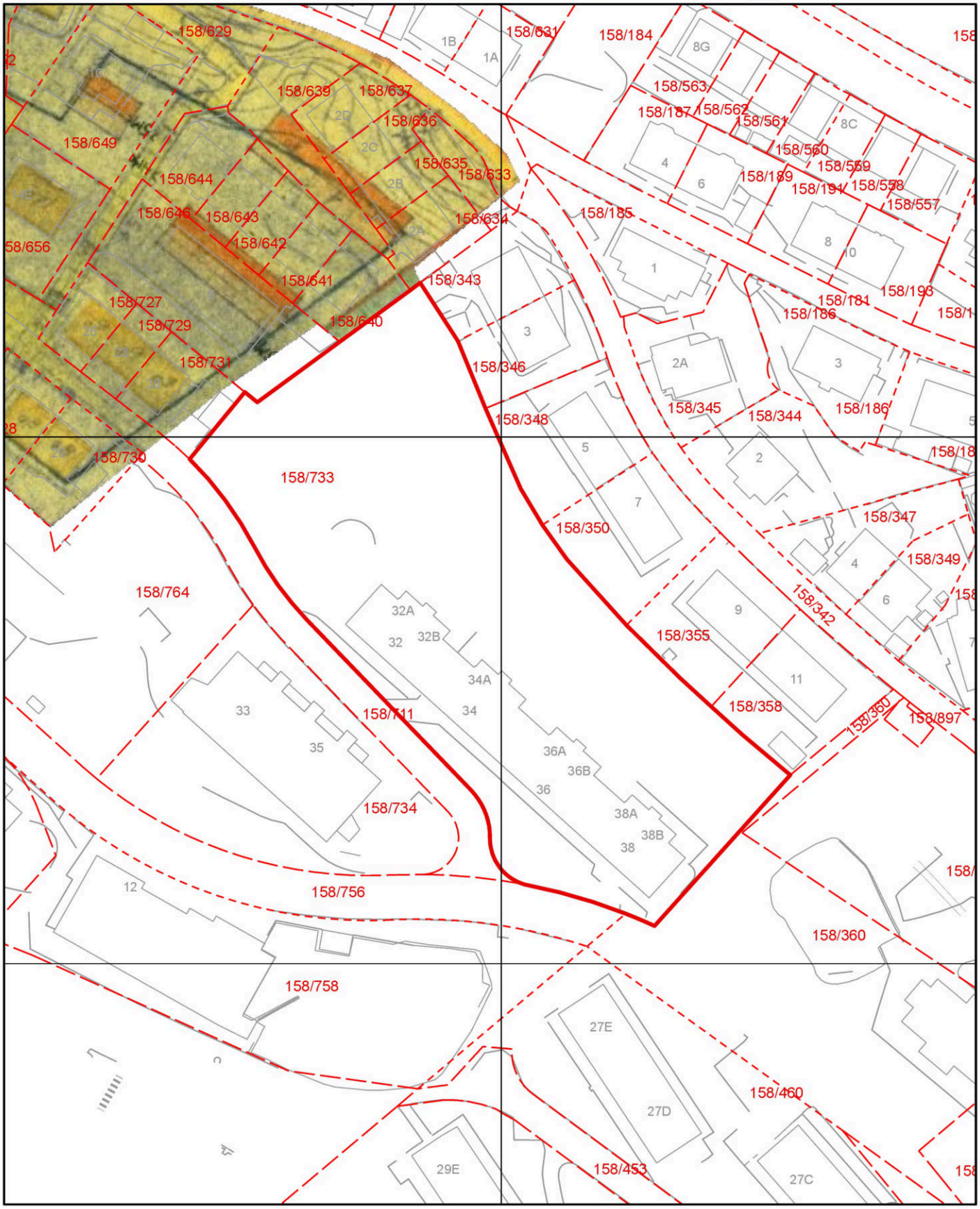
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/733
Dato: 06.03.2026 Adresse: Skoglien 32 m.fl.

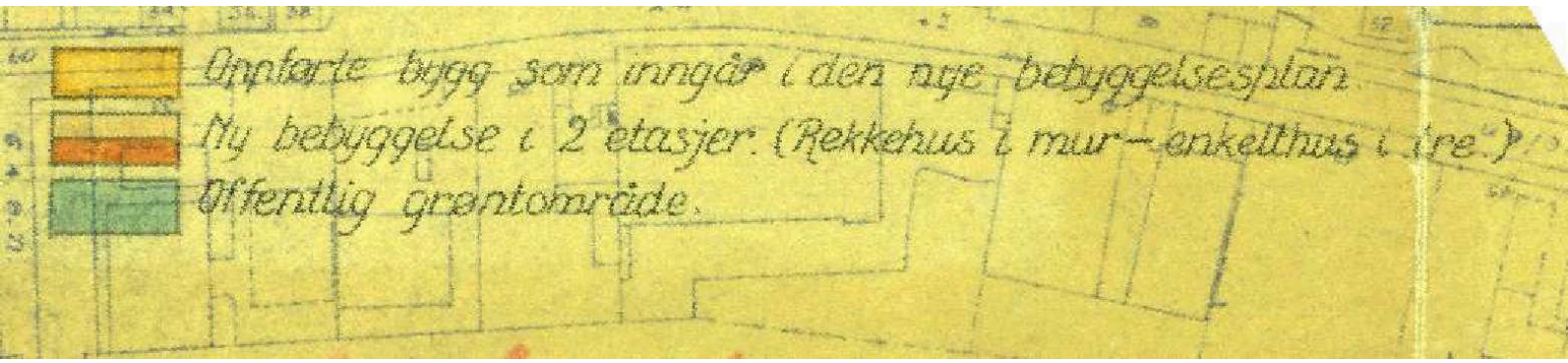
PlanID(er): 10190000, 10980100

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

Eiendomsflate




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


Opptørte bygg som inngår i den nye bebyggelsesplan.
Ny bebyggelse i 2 etasjer. (Rekkehus i mur – enkelthus i tre.)
Offentlig grøntområde.

# Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/733
Dato: 06.03.2026 Adresse: Skoglien 32 m.fl.

PlanID(er): 10190000, 10980100

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

Eiendomsflate




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

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

Fremlagt i byplanrådet
møte den 29/9-62

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
BYRLANRÅDETS VEDTAK AV 13. APRIL 1962.

REVIDERT 15.9.1962.
E. DOGGER

# Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

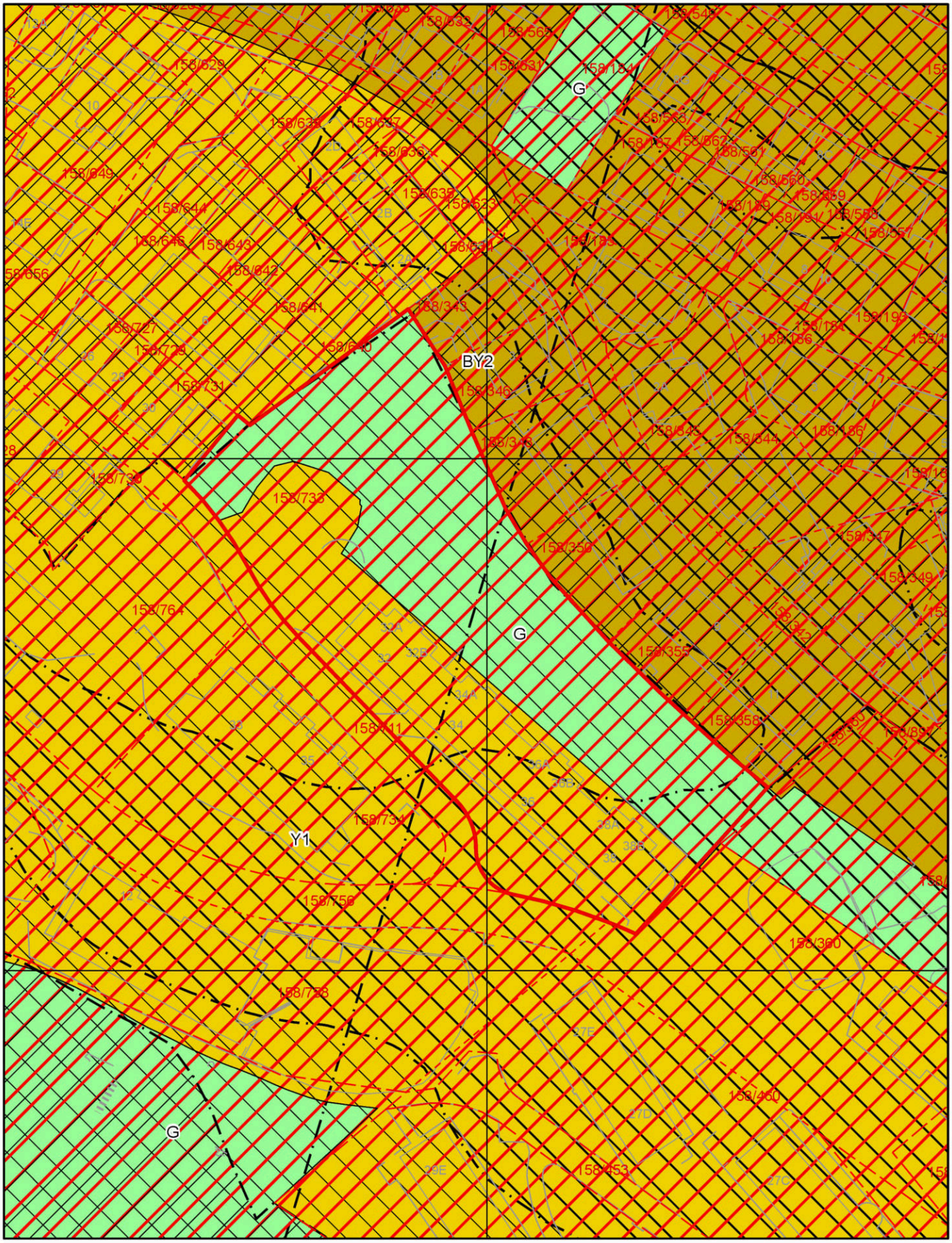
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 06.03.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 158/733
Adresse: Skoglien 32 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



# Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn friluftsliv

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

## KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

# Kommunedelplan

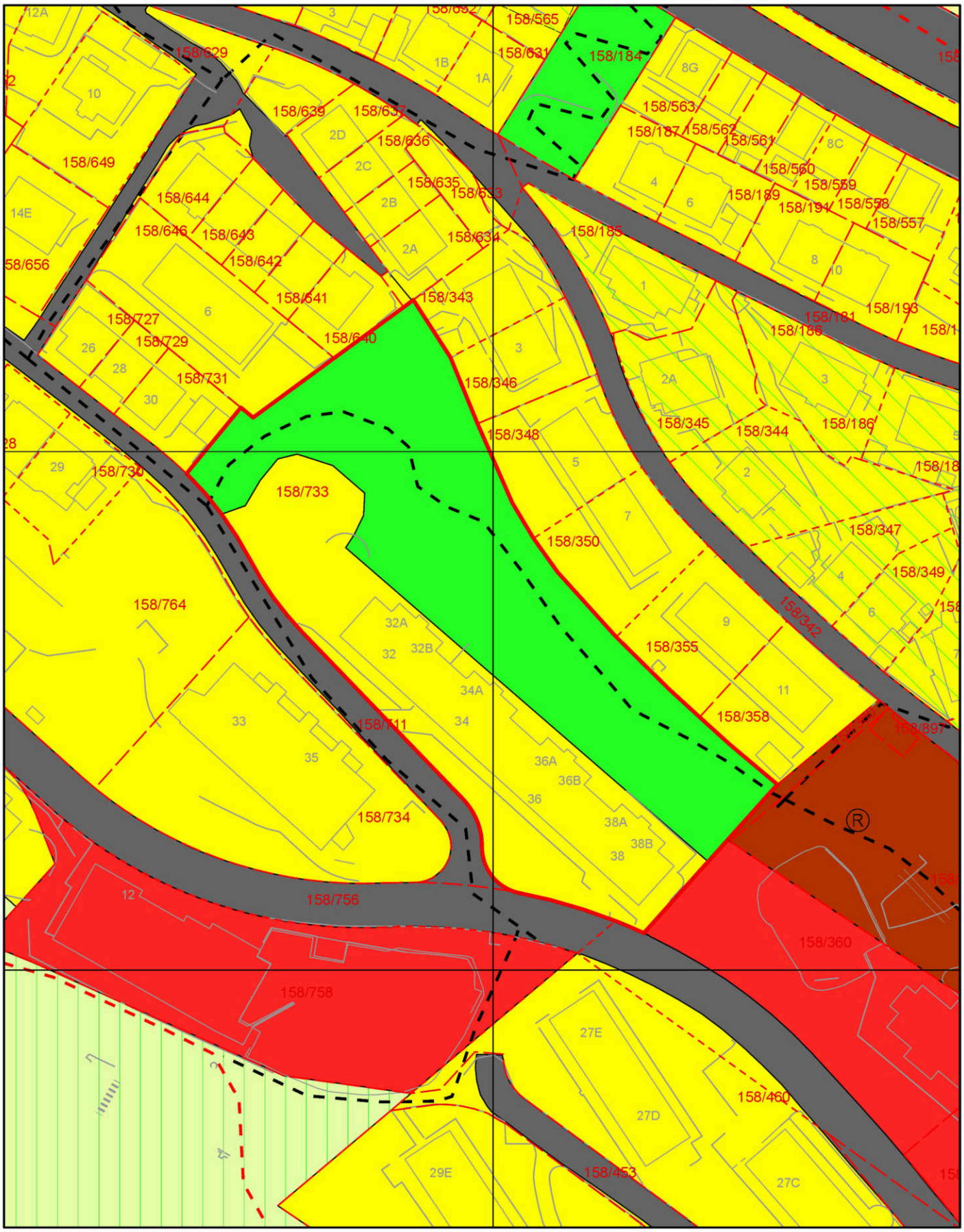
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 06.03.2026

Arealplan-ID: 17330000
Gnr/Bnr/Fnr: 158/733
Adresse: Skoglien 32 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


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


LNF friluftsliv


Andre retningslinjer

## KDP Arealbruk-PBL1985


Boligområde (N)


Boligområde (F)


Offentlig bebyggelse (N)


Bygninger, allmennyttig (N)


Friområde (N)


LNF-område (N)


Vegareal (N)

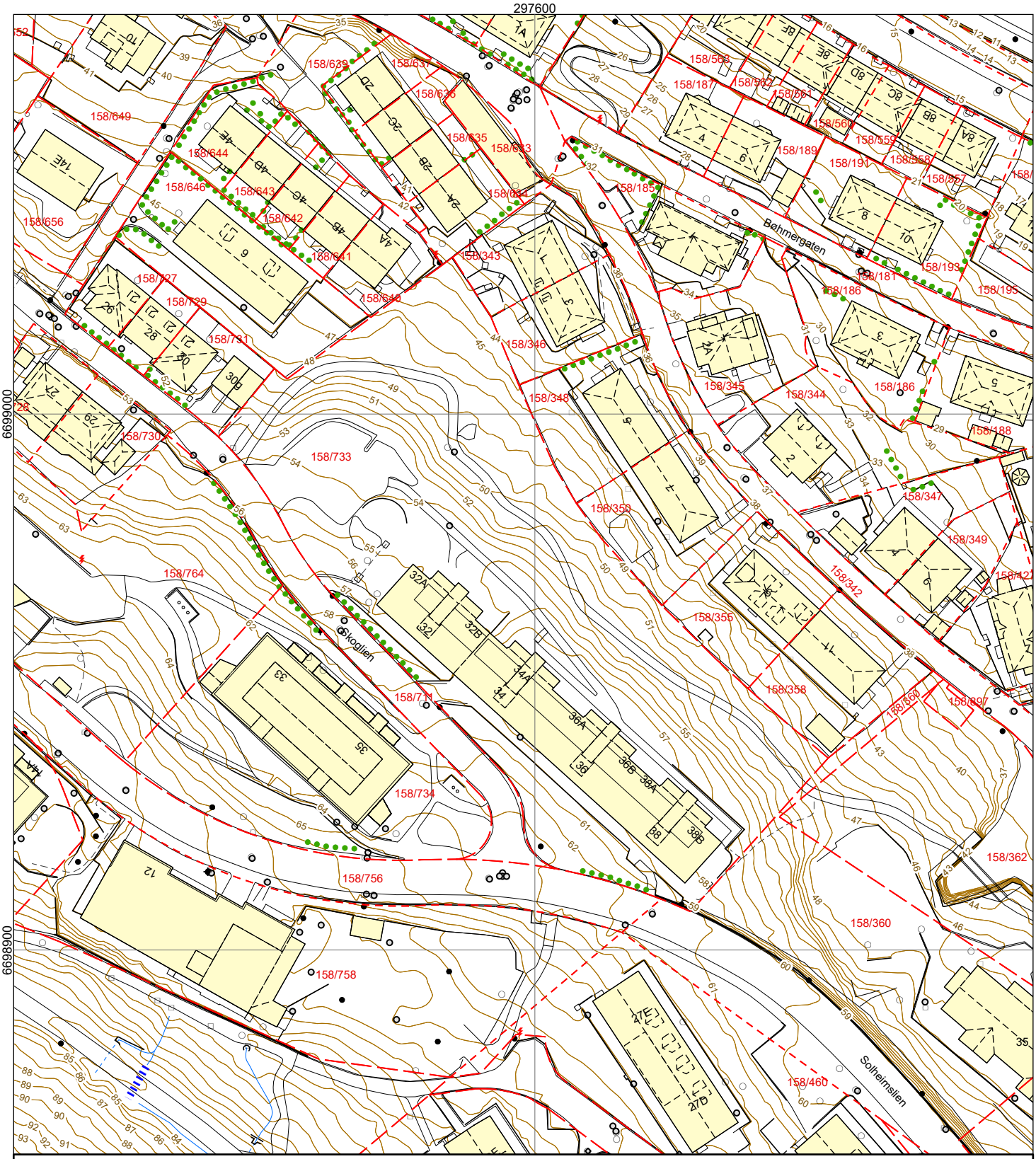
BERGEN KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 13.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/733/0/0
Adresse: Skoglien 32 m.fl.

N




| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Bygning | Mur, frittstående | Stitrapp | Hydrant | Arkeologisk minne |
| Byggemeldt tiltak | Kraftledning | Høydekurve | Kum | Kulturminne |
| Kulturminne | Hekk | Innmålt tre | Sluk | |
| Eiendomsgrense | Sti | Flaggstang | Gatesluk | |
| Eiendomsgrense - usikker | Traktorveg | Mast | Fastmerker | |

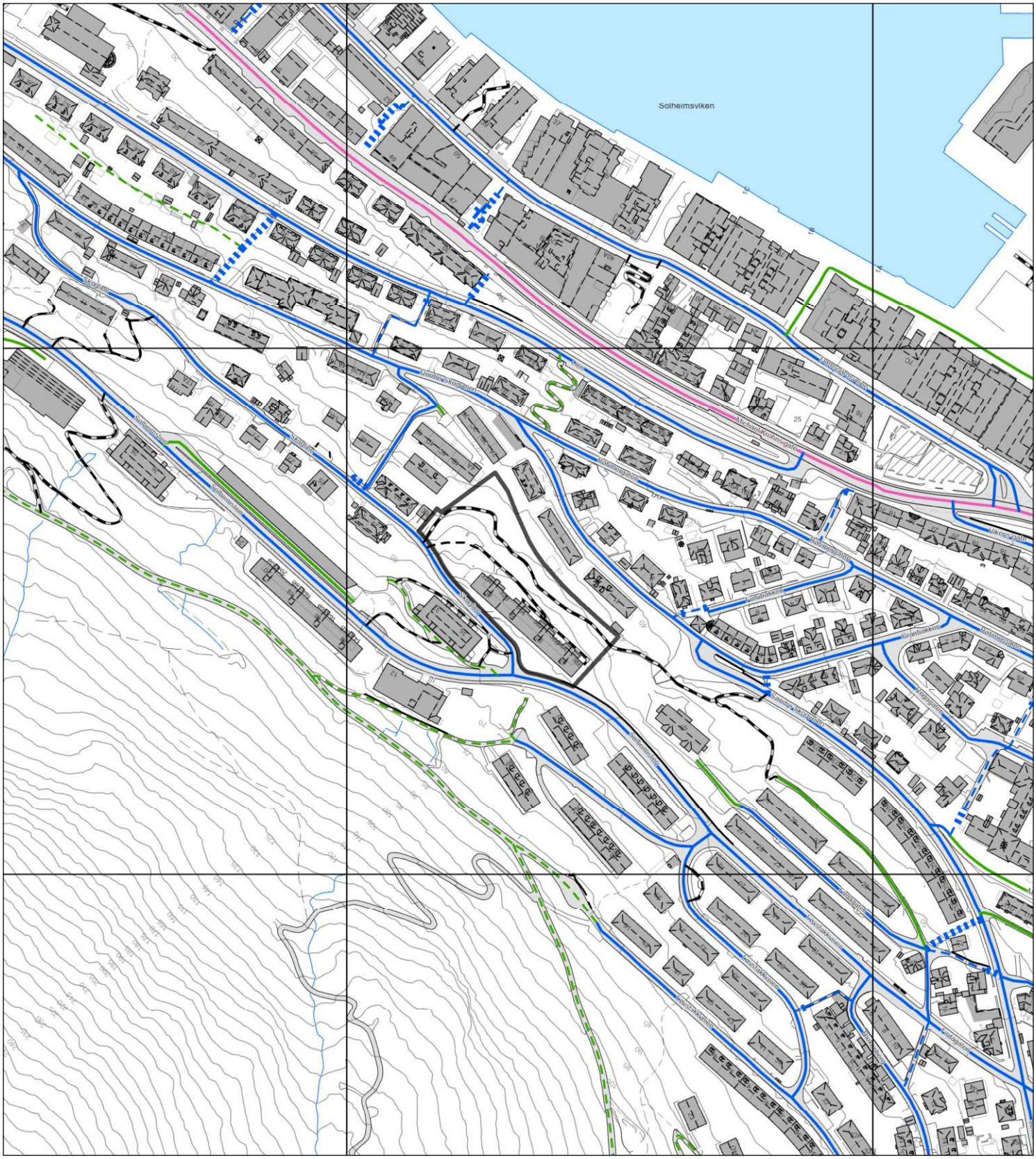
BERGEN KOMMUNE

# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 05.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/733/0/0
Adresse: Skoglien 32, 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

**PLAN- OG BYGNINGSETATEN**
BYGGESAKSAVDELINGEN
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Arkitektgruppen Cubus A/S
Postboks 294
5804 BERGEN

| Deres referanse: | Vår saksbehandler: | Vårt saksnummer: | Dato: |
|---|---|---|---|
| | Anne Brith Pedersen<br>Dir. tlf.: 5556 6141 | 201612561/30 | 080818 |

# FERDIGATTEST

| | | |
|---|---|---|
| Eiendom | : | Gnr 158 Bnr 733 |
| Adresse | : | Skoglien 32 |
| Tiltakshaver | : | Solheimslien Borettslag |
| Tiltaket | : | Bruksendring/fasadeendring/tilbygg blokk A |

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 03.05.18 og tillatelse datert 28.06.16 og tillatelse til endring datert 22.02.17 og 18.05.17.

**VEDTAK**
Det gis ferdigattest for bruksendring av underetasje ved etablering av 7 nye boenheter, fasadeendring/tilbygg i form av rømningstrapper og utvidete balkonger, nye vinduer og etterisolering, etablering av felles takterrasser på deler av taket og oppgradering av uteområdene, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

*Anne Brith Pedersen - saksbehandler*
*Gerd Soldal - seksjonsleder*

*Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.*

Kopi: Solheimslien Borettslag, Postboks 7280, 5020 BERGEN

| **Generelle bestemmelser:** | |
|---|---|
| Rettslig grunnlag: | Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften. |
| **Orientering om rett til å klage på vedtaket:** | |
| Klagerett:<br>(forvaltningslovens § 28) | Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen. |
| Klagefrist:<br>(forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31) | Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen. |
| Rett til å kreve begrunnelse:<br>(forvaltningslovens §§ 24 og 25) | Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp. |
| Klagens innhold:<br>(forvaltningslovens § 32) | Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes. |
| Utsetting av gjennomføring av vedtaket:<br>(forvaltningslovens § 42) | Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket. |
| Rett til å se sakens dokumenter:<br>(forvaltningslovens § 11) | Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Allehelgens gate 5. |
| Rett til å få veiledning:<br>(forvaltningslovens § 11) | Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte. |
| Kostnader ved klagen:<br>(forvaltningslovens § 36) | Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager. |
| Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket:<br>(forvaltningsloven § 27 b) | Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger. |

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

BYGNINGSSJEFEN
J.nr. 1254
1967

# Ferdigattest

for eiendommen nr. 32, SKOGLIEN, BLOKK A.

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 15.6.1963
fra ~~hr~~ Solheimslien Borettslag, v/arkitektene Dogger & Djurhuus
approberte byggeforetagende: 4 etasjes bolighus i betong
..... er lovlig.

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

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

Dessuten vaskeri, tørkerom, kombinert bad-wc, 2 roterom, tilflukts-
rom, oppvarming fra felles fyrsentral.

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

Bergen den 7. juni 19 67.

.....
bygningsinspektør.

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

Bergen den 19.6 19 67

Sendt 19/6-67 til
Solheimsliens Borettslag.

F. Lorvedal (Bet. Xsig
.....
bygningssjef

BERGEN KOMMUNE

Byutvikling

SOLHEIMSLIEN BORETTSL.
SKOGLEIEN 34
5037 SOLHEIMSVIKEN

Arkiv 5210

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

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

Byggeplass: SOLHEIMSLIEN Eiendom: 0-0158-0766

Byggherre : SOLHEIMSLIEN BORETTSL. Adr.: SKOGLEIEN 34

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

Arbeidets art: FASADEENDRING Bygningens art: BOLIGBYGG

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

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

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

BYGGESAKSAVDELINGEN

Per Edvardsen
bygn.inspektör

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

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Skoglien 32, 5056 Bergen
Gnr. 158, Bnr. 733, andelsnr. 173 i SOLHEIMSLIEN BORETTSLAG, Bergen kommune.

**Oppdragsnummer:**
74260109


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

**Saksbehandler:** Bernt Helland

**Telefon / Mobil:** 55 55 97 97 / 974 35 640

**E-post:** bernt.helland@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---