PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

# SKOGLIEN 35

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap

Protokoll

Vedtekter

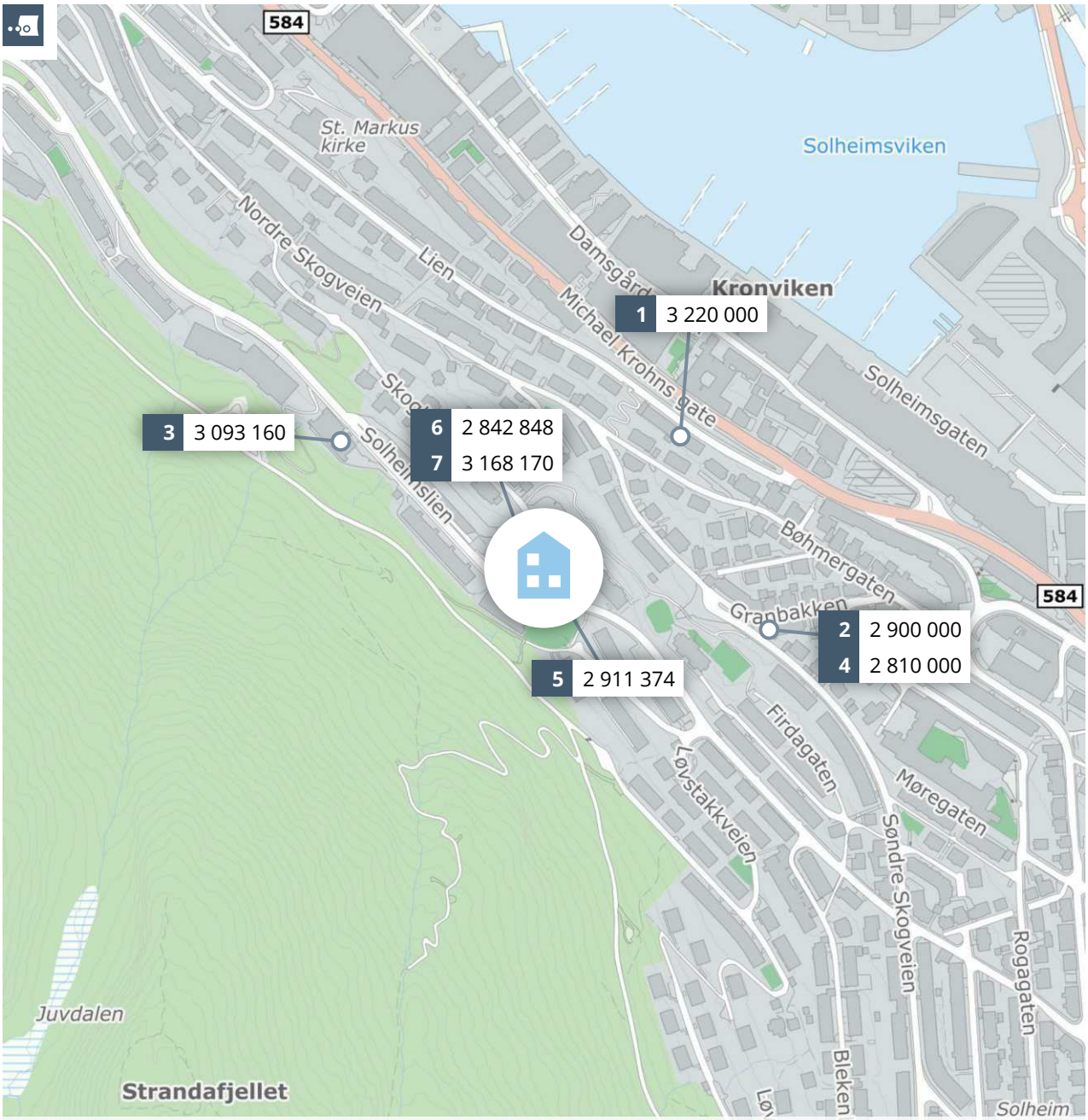
Husordensregler

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# SKOGLIEN 35

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 23.07.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Einar Christian Thue.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Skoglien 35, 5056 BERGEN

Andel i borettslagleilighet på festetomt, bygget i 1966

GNR 158 BNR 734 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS KROHNVIKEN

Verdivurdert til

**2 300 000**

| 601 374 | 2 901 374 | 80 556 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 36 m² | 4 m² | 6 m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1966 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 6 531 |
| Formue | 6 619 |
| Soverom | - |
| Etasje | 7 |

Balkong Heis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Lien 8 C<br>31 m² 1934 1. etg 1 sov | | | | 26.09.2025 | 2 890 000 | **3 220 000** | 0 | 3 220 000 | **103 871** |
| 2 | Søndre Skogveien 8<br>32 m² 1936 2. etg 1 sov | | | | 14.06.2025 | 2 690 000 | **2 900 000** | 0 | 2 900 000 | **90 625** |
| 3 | Solheimslien 26<br>37 m² 1966 4. etg - sov | | | | 28.03.2025 | 1 950 000 | **2 460 000** | 633 160 | 3 093 160 | **83 599** |
| 4 | Søndre Skogveien 8<br>32 m² 1936 1. etg 1 sov | | | | 10.09.2025 | 2 490 000 | **2 810 000** | 0 | 2 810 000 | **87 813** |
| 5 | Skoglien 35<br>36 m² 1966 4. etg - sov | | | | 03.07.2026 | 2 290 000 | **2 310 000** | 601 374 | 2 911 374 | **80 872** |
| 6 | Skoglien 33<br>36 m² 1966 3. etg 1 sov | | | | 12.12.2025 | 1 800 000 | **2 225 000** | 617 848 | 2 842 848 | **78 968** |
| 7 | Skoglien 33<br>63 m² 1966 1. etg 2 sov | | | | 09.10.2025 | 1 690 000 | **2 260 000** | 908 170 | 3 168 170 | **50 288** |

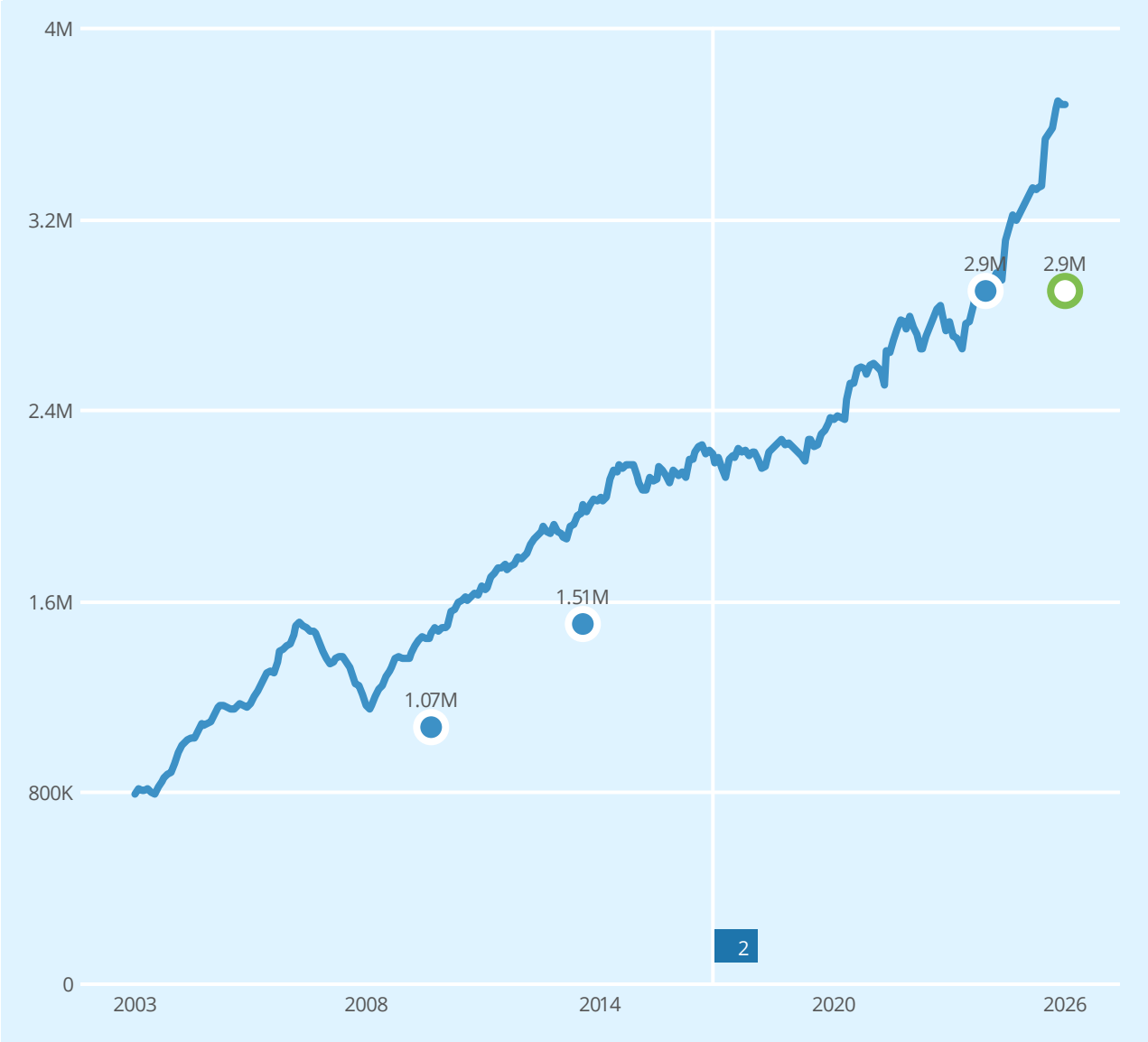
Skoglien 35

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger




1

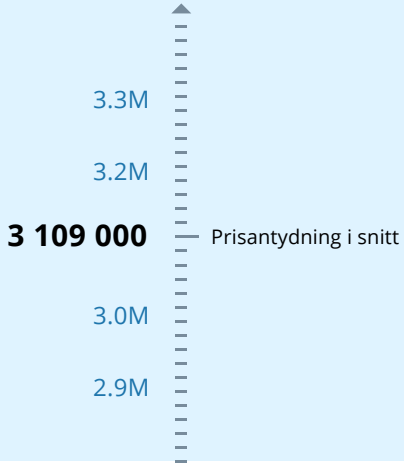
2

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 17.07.2024 | 24.07.2024 | 07.08.2024 | 1 950 000 | 2 250 000 | 648 213 | 2 898 213 | 3 |
| 30.04.2014 | 08.05.2014 | 02.07.2014 | 1 250 000 | 1 450 000 | 57 377 | 1 507 377 | |
| 22.07.2010 | 28.07.2010 | 12.08.2010 | 890 000 | 1 010 000 | 62 447 | 1 072 447 | |

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Boligen er vurdert etter nåværende standard og marked.

## Leiligheter til salgs i KROHNVIKEN grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

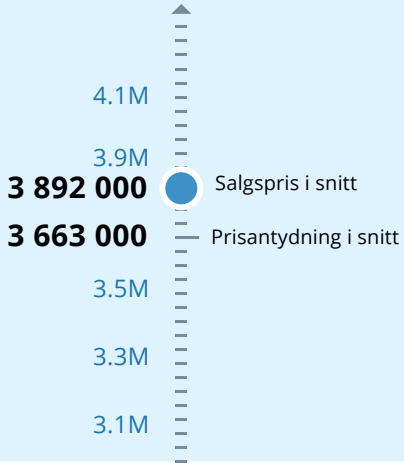



Annonsene har i snitt ligget ute i

61
dager

## Leiligheter solgt i KROHNVIKEN grunnkrets siste 3 mnd

17
leiligheter solgt

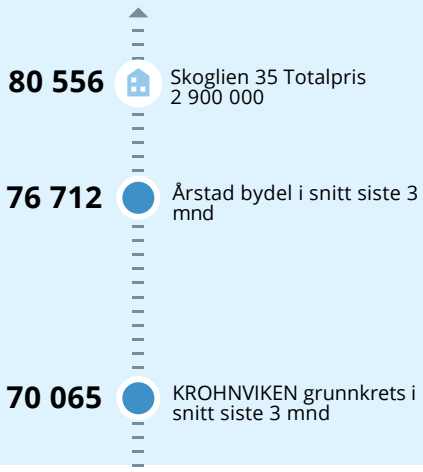



Solgt i snitt i løpet av

8
dager

for 6.1% over prisantydning

## Analyse m²-priser



# Tilstandsrapport

Leilighet H0702

Skoglien 35, 5056 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 158, bnr. 734

Andelsnummer 75

**Sum areal alle bygg: BRA: 46 m² BRA-i: 36 m²**



**Befaringsdato:** 14.07.2026 **Rapportdato:** 22.07.2026 **Oppdragsnr.:** 20498-1334 **Eiendomsverdi ref nr:** KS3570

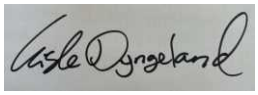
**Foretak:** Takstingeniør Gisle Dyngeland AS

NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.




**Rapportansvarlig**



Gisle Knoph Dyngeland
Uavhengig Takstingeniør
post@takst-gd.no
484 49 798

Norsk takst

MESTER

NITO

# 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.

## 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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

# 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

Leiligheten er normalt vedlikeholdt med noe bruksslitasje på enkelte bygningsdeler som følge av alder.
Elektrisk anlegg anbefales det alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

Når man leser rapporten er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.
Der det gis tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse samt et kostnads estimat.
Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 484 49 798, eller e-post: post@takst-gd.no

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

**Leilighet H0702 - Byggeår: 1966**

UTVENDIG Gå til side

Vinduer
Type:
Malte trevinduer med 3-lags isolerglass og bekledd utvendig med aluminium.

Vinduer er hovedsakelig en del av borettslagets vedlikeholdsansvar.

Ytterdører:
Ytterdør inngang Leilighet: Brann- og lydklassifert entredør av typen B30 fra ukjent alder.
Malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass bekledd utvendig med aluminium fra 2018.
Malt ytterdør av typen Brann- og lydklassifert rømningsvei dør på balkong fra 2018.

Dører er hovedsakelig en del av borettslagets vedlikeholdsansvar.

Innglasset balkong:
Nordvendt innglasset balkong med utgang fra stue/ kjøkken.
Dekke av betong, toppdekke av terrassebord av tre og rekkverk/ innglassing av glass og åpningssystem.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:
Entre/ Sove alkove:
-Gulv av laminat

Stue/ kjøkken:
-Gulv av laminat

Vær oppmerksom på at det kan være noe mindre bruks merker på overflate gulv.
Dette er normalt bruk slitasje og påregnelig som ikke er et avvik.

Overflater - vegger og himlinger
Entre/ Sove alkove:
-Vegger av malt gips og malt betong
-Himling av malt betong. Innfelt downlights i kasse ved stue.

Stue/ Kjøkken:
-Vegger av malt gips, malt betong og malt panel
-Himling av malt betong

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter inventar og dekorasjon, samt noe misfarging/skjolder på vegg hvor dette har vært plassert. Dette er normalt og påregnelig.

Etasjeskiller:
Etasjeskilleren og de bærende konstruksjonene er av betong fra byggeår.

Radon:
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Innvendige dører
Dør type:
Malte glatte dører av type 1-speil, massiv.

Vær oppmerksom på at det kan være noe mindre bruks merker på karm og overflater på dørblad.
Dette er normalt bruk slitasje og påregnelig som ikke er et avvik.

Skadedyr og fuktkrevende insekter:

Det er ikke opplyst om tidligere eller pågående problemer med skadedyr, og det ble heller ikke registrert synlige tegn til skadedyr ved befaringen.

VÅTROM Gå til side

Generell
Aktuell byggeforskrift:
Tekniske forskrift 2010

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon
Dokumentasjon for våtrom:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse av våtrommet. Manglende dokumentasjon innebærer usikkerhet knyttet til utførelse og materialvalg, selv om det ved befaring ikke nødvendigvis er registrert synlige skader eller funksjonssvikt.
Dokumentasjon for våtrom vurderes derfor til TG 2.
Overflater vegger og himling
Vegger:
Keramiske flis på vegg

Himling:
Malt betong
Overflater Gulv
Gulv:

# Beskrivelse av eiendommen

Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med termostat.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 20mm.
Vanntett sjikt, membran og sluk:

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Sluk:
Plastsluk

Membran:
Smøremembran med ukjent utførelse
Sanitærutstyr og innredning:
-Innredning med nedfeldt servant
-Veggmontert toalett
-Dusjvegger/hjørne av glass
-Opplegg for vaskemaskin
Ventilasjon:
-Balansert ventilasjon med avtrekk på bad
Hulltaking:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Sted for hulltaking:
Tilliggende konstruksjon er vegger av betong

Måleresultat:
Ingen måleresultat er oppnådd

KJØKKEN Gå til side

Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning: Ikea kjøkken med glatte fronter fra 2021
Kjøkkenstammer fra 2016

Benkeplate: Laminat fra 2021

Hvitevarer:
- Kjøl/fryseskap
- Oppvaskmaskin
- Induksjonstopp
- Stekeovn

Hvitevarer er ikke kontrollert eller funksjonstestet i forbindelse med befaringen, og det er derfor ikke vurdert tilstand eller funksjonalitet på disse.

Det er ingen bemerkelsesverdig slitasje på kjøkken utover hva som kan forventes basert på alder.

Dette er normal slitasje og påregnelig.

Avtrekk:
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger:
Type:
Kobber

Ikke besiktiget hvor installasjon ligger i innvendige vegger og kan være innstøpt i gulv.

Innvendige avløpsrør:
Borettslaget gjennomførte en oppgradering av rør i perioden 2014-2016. Rørfornyingen innebar at hovedstammene ble fornyet.

Ventilasjon:
Det er felles balansert ventilasjon i bygget.

Varmesentral:
Konvektor radiator plassert i stue med tilførsel fra felles vann til vann varmepumpe.

Varmtvannsbereder/tank:
Sentralanlegg for varmtvann. Anlegget er en del av borettslagets vedlikeholdsansvar og er derfor ikke besiktiget eller tilstands vurdert.

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.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Sikringsskap henger i felles gang.
-Kurser:
13 amper: 4stk.
15 amper: 1stk.
20 amper: 1stk.
40 amper: 1stk.

Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

Branntekniske forhold:
Leiligheten tilfredsstiller branntekniske forhold.

# Beskrivelse av eiendommen

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Leilighet H0702**

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt tegninger.

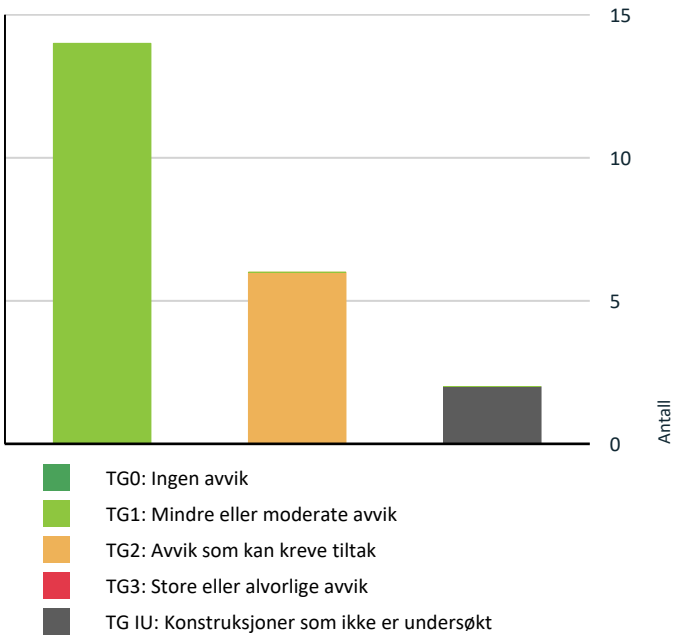
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på branntegning eller branncelleinndeling.
Brannteknisk forhold er derfor ikke verifisert. Ytterligere vurdering av brannsikkerheten anbefales.

Takstingeniøren forutsetter i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol.

Konferer megler for godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet H0702

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** | Gå til side |
| **Våtrom > Etasje 7 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** | Gå til side |
| **Våtrom > Etasje 7 > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** | Gå til side |
| **Våtrom > Etasje 7 > Bad/vaskerom > Overflater gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > Etasje 7 > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |
| **Våtrom > Etasje 7 > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| **Kjøkken > Etasje 7 > Stue/kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET H0702



**Byggeår**
1966

**Kommentar**
Kilde: Eiendomsverdi

**Anvendelse**
Boligen er ikke bebodd

**Standard**
Leiligheten går over ett plan og holder gjennomgående normal standard.

**Vedlikehold**
Normalt vedlikeholdt med noe bruksslitasje på enkelte bygningsdeler som følge av alder.
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Vinduer
Type:
Malte trevinduer med 3-lags isolerglass og bekledd utvendig med aluminium.

Vinduer er hovedsakelig en del av borettslagets vedlikeholdsansvar.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Ytterdører:
Ytterdør inngang Leilighet: Brann- og lydklassifert entredør av typen B30 fra ukjent alder.
Malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass bekledd utvendig med aluminium fra 2018.
Malt ytterdør av typen Brann- og lydklassifert rømningsvei dør på balkong fra 2018.

Dører er hovedsakelig en del av borettslagets vedlikeholdsansvar.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Innglasset balkong:
Nordvendt innglasset balkong med utgang fra stue/ kjøkken.
Dekke av betong, toppdekke av terrassebord av tre og rekkverk/ innglassing av glass og åpningssystem.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Overflater:
Entre/ Sove alkove:
-Gulv av laminat

Stue/ kjøkken:
-Gulv av laminat

Vær oppmerksom på at det kan være noe mindre bruks merker på overflate gulv.
Dette er normalt bruk slitasje og påregnelig som ikke er et avvik.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Overflater - vegger og himlinger
Entre/ Sove alkove:
-Vegger av malt gips og malt betong
-Himling av malt betong. Innfelt downlights i kasse ved stue.

Stue/ Kjøkken:
-Vegger av malt gips, malt betong og malt panel
-Himling av malt betong

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter inventar og dekorasjon, samt noe misfarging/skjolder på vegg hvor dette har vært plassert. Dette er normalt og påregnelig.

### TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskiller:
Etasjeskilleren og de bærende konstruksjonene er av betong fra byggeår.

### ⚠ Radon

**Beskrivelse**

Radon:
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Innvendige dører
Dør type:
Malte glatte dører av type 1-speil, massiv.

Vær oppmerksom på at det kan være noe
mindre bruks merker på karm og overflater på dørblad.
Dette er normalt bruk slitasje og påregnelig som ikke er et avvik.

### TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**

Skadedyr og fuktkrevende insekter:

Det er ikke opplyst om tidligere eller pågående problemer med skadedyr, og det ble heller ikke registrert synlige tegn til skadedyr ved befaringen.

## VÅTROM

### ETASJE 7 > BAD/VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**

Generell
Aktuell byggeforskrift:
Tekniske forskrift 2010

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon

### ETASJE 7 > BAD/VASKEROM

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Dokumentasjon for våtrom:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse av våtrommet. Manglende dokumentasjon innebærer usikkerhet knyttet til utførelse og materialvalg, selv om det ved befaring ikke nødvendigvis er registrert synlige skader eller funksjonssvikt. Dokumentasjon for våtrom vurderes derfor til TG 2.

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

**Konsekvens/tiltak**

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

Det er ikke meldt om feil på våtrom bad/ vaskerom

### ETASJE 7 > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Overflater vegger og himling
Vegger:
Keramiske flis på vegg

Himling:
Malt betong

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### ETASJE 7 > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med termostat.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 20mm.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

**Konsekvens/tiltak**

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.

Våtrommet vurderes å fungere ved normal bruk, men redusert fall kan medføre noe økt fuktbelastning over tid. Det er påvist avvik i krav/anbefaling om høydeforskjell fra topp slukrist til topp gulv ved terskel på minimum 25 mm.
Tiltak kan vurderes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrommet.



# Tilstandsrapport





ETASJE 7 > BAD/VASKEROM

## TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Vanntett sjikt, membran og sluk:

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Sluk:
Plastsluk

Membran:
Smøremembran med ukjent utførelse

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
• Det presiseres at badet er i daglig bruk, og det er ikke opplyst om eller registrert forhold som tilsier at membranen ikke ivaretar sin funksjon på befaringstidspunktet. Tidspunktet for når membranen eventuelt må skiftes ut kan ikke fastslås. Membranens levetid vil variere avhengig av utførelse, bruk, vedlikehold og belastning.
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
• Det presiseres at badet er i daglig bruk, og det er ikke opplyst om eller registrert forhold som tilsier at membranen ikke ivaretar sin funksjon på befaringstidspunktet. Tidspunktet for når membranen eventuelt må skiftes ut kan ikke fastslås. Membranens levetid vil variere avhengig av utførelse, bruk, vedlikehold og belastning.

Det presiseres at badet er i daglig bruk, og det er ikke opplyst om eller registrert forhold som tilsier at membranen ikke ivaretar sin funksjon på befaringstidspunktet. Tidspunktet for når membranen eventuelt må skiftes ut kan ikke fastslås. Membranens levetid vil variere avhengig av utførelse, bruk, vedlikehold og belastning.



ETASJE 7 > BAD/VASKEROM

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Sanitærutstyr og innredning:
-Innredning med nedfeldt servant
-Veggmontert toalett
-Dusjvegger/hjørne av glass
-Opplegg for vaskemaskin

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

**Konsekvens/tiltak**

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

ETASJE 7 > BAD/VASKEROM

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Ventilasjon:
-Balansert ventilasjon med avtrekk på bad

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 7 > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

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

Sted for hulltaking:
Tilliggende konstruksjon er vegger av betong

Måleresultat:
Ingen måleresultat er oppnådd

## KJØKKEN

### ETASJE 7 > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning: Ikea kjøkken med glatte fronter fra 2021
Kjøkkenstammer fra 2016

Benkeplate: Laminat fra 2021

Hvitevarer:
- Kjøl/fryseskap
- Oppvaskmaskin
- Induksjonstopp
- Stekeovn

Hvitevarer er ikke kontrollert eller funksjonstestet i forbindelse med befaringen, og det er derfor ikke vurdert tilstand eller funksjonalitet på disse.

Det er ingen bemerkelsesverdig slitasje på kjøkken utover hva som kan forventes basert på alder.
Dette er normal slitasje og påregnelig.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### ETASJE 7 > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Avtrekk:
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Vannledninger:
Type:
Kobber

Ikke besiktiget hvor installasjon ligger i innvendige vegger og kan være innstøpt i gulv.

**Vurdering av avvik:**

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

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

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

### TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Innvendige avløpsrør:
Borettslaget gjennomførte en oppgradering av rør i perioden 2014-2016. Rørfornyingen innebar at hovedstammene ble fornyet.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Ventilasjon:
Det er felles balansert ventilasjon i bygget.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

**Beskrivelse**

Varmesentral:
Konvektor radiator plassert i stue med tilførsel fra felles vann til vann varmepumpe.

### TG IU Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Varmtvannsbereder/tank:
Sentralanlegg for varmtvann. Anlegget er en del av borettslagets vedlikeholdsansvar og er derfor ikke besiktiget eller tilstands vurdert.

### ⚠ Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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**

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.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Sikringsskap henger i felles gang.
-Kurser:
13 amper: 4stk.
15 amper: 1stk.
20 amper: 1stk.
40 amper: 1stk.

Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

## ⚠ Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Branntekniske forhold:
Leiligheten tilfredsstiller branntekniske forhold.

# 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

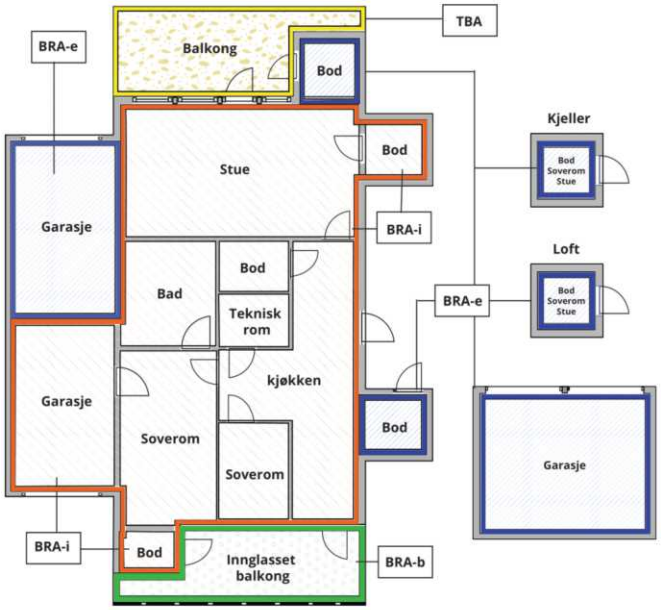
## Hva er måleverdig areal?

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

## Leilighet H0702

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje 7 | 36 | 4 | 6 | 46 | |
| **SUM** | **36** | **4** | **6** | | |
| **SUM BRA** | **46** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje 7 | Entré/ sove alkove, bad/vaskerom, stue/kjøkken | Bod, bod 2 | |

**Kommentar**

Areal:
Entre/ Sove alkove: 7m²
Stue/ Kjøkken: 24m²
Bad/ Vaskerom: 3m²

Innglasset balkong: 6m²
Bod i kjeller (H0702): 1m²
Bod i kjeller (H0702): 3m²

Arealmålingen i denne rapporten måles etter NS3940. Arealet oppgis i hele kvaderatmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunktet rapporten er datert.
Areal summert pr rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Det er ikke mottatt tegninger.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på branntegning eller branncelleinndeling.
Branntekniske forhold er derfor ikke verifisert. Ytterligere vurdering av brannsikkerheten anbefales.

Takstingeniøren forutsetter i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol.

Konferer megler for godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

### Nyere håndverkstjenester

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 14.7.2026 | Gisle Knoph Dyngeland | Takstingeniør |
| | Oddvar Mjelde | Rekvirent |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4601 BERGEN | 158 | 734 | | 0 | 1900.7 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Festet |

**Adresse**
Skoglien 35

**Hjemmelshaver**
Bergen Kommune, Solheimslien Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| H0702/SOLHEIMSLIEN BORETTSLAG | 948115700 | H0702 | | Mjelde Oddvar |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
75

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen i Skoglien 35 ligger i et etablert boligområde i Solheimslien i Bergen kommune. Området består hovedsakelig av eneboliger, tomannsboliger og leilighetsbebyggelse, med nærhet til dagligvarebutikker, servicetilbud og gode kollektivforbindelser. Det er kort avstand til Danmarksplass og Bergen sentrum, hvor det finnes et bredt utvalg av butikker, serveringssteder, offentlige tjenester og øvrige servicetilbud.

Det er gang- og sykkelavstand til barnehager, grunnskoler og videregående skoler i nærområdet. Universitetet i Bergen, Høgskulen på Vestlandet og Haukeland universitetssjukehus ligger innen kort kjøre-, sykkel- eller bussavstand.
Kollektivtilbudet er godt utbygd med kort avstand til bussholdeplass og bybanestopp ved Danmarksplass. Bybanen gir hyppige forbindelser til Bergen sentrum, Flesland lufthavn og øvrige bydeler. Området har også gode gang- og sykkelforbindelser.

Det er gode tur- og rekreasjonsmuligheter med kort avstand til Løvstakken, Damsgårdsfjellet og øvrige turterreng i Bergen vest og sør. Området har flere turstier og friområder som gir gode muligheter for friluftsliv og fysisk aktivitet gjennom hele året.
I nærområdet finnes flere idretts- og aktivitetstilbud med treningssentre, idrettshaller og organiserte fritidsaktiviteter gjennom lokale idrettslag og foreninger.

### Adkomstvei

For adkomst til eiendommen anbefales det å bruke GPS på mobil eller andre enheter for den raskeste vei fra egen posisjon til ønsket adresse.

### Tilknytning vann

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

### Tilknytning avløp

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

### Regulering

Området er i hovedsak regulert til boligformål med tilhørende veiareal, grønnstruktur og uteoppholdsarealer. Nærliggende arealer omfatter også offentlig tjenesteyting, friområder og mindre næringsformål. Endelig reguleringsstatus og gjeldende planbestemmelser må kontrolleres mot kommuneplanens arealdel og eventuelle reguleringsplaner hos Bergen kommune.

For detaljert reguleringsplan se www.bergenskart.no/braplan/ eller kontakt Bergen kommune.

### Om tomten

Festet fellestomt / 36460 kvm.

Borettslaget har 70 garasjeplasser som tildeles etter søknad/venteliste. Det er også 22 plasser tilgjengelig for lading av el-bil (kontakt styret for videre informasjon om lading på disse plassene).

Ellers parkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser. Boligen ligger i sone 12

### Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren forutsetter i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol..

Konferer megler for detaljer rundt tinglyste/andre forhold.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Matrikkelutskrift | 20.07.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi | 20.07.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 20.07.2026 | |
| 2 | 22.07.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Forutsetninger**

**Struktur og referansenivå**

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Takstmann er uavhengig uten knytninger til eier/eiers familie.

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

# Forutsetninger

Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og i henhold til gjeldende forskrifter. Det er taksert utifra bygningens faktiske bruk. Kommunens arkiv er ikke gjennomgått og takstingeniør verdsetter og beskriver bygningene slik de fremstod på befaringen.

En bruker av taksten må lese dokumentet, forutsetninger og vedlegg nøye. Skulle en bruker av taksten oppdage feil, må det meldes takstmann straks.

Verditaksten har som utgangspunkt en gyldighet på 1 år, men takstingeniøren gjør oppmerksom på at verditaksten er avgitt basert på det regelverket som var den datoen verditaksten ble underskrevet.

Denne tilstandsrapporten er basert på observasjoner gjort under befaring på angitt dato. Eventuelle avvik og forhold som er identifisert, er beskrevet i rapporten basert på tilgjengelig informasjon på det tidspunktet. Det presiseres at denne rapporten ikke tar høyde for mulige funksjonelle eller endringer som kan oppstå etter befaringen. Det anbefales at eiendommens tilstand jevnlig vurderes, og vedlikeholdsinspeksjoner utføres for å identifisere potensielle endringer over tid.

Bygningssakkyndige ser kun på utvendige forhold som gjelder hver enkelt boenhet. Det anbefales å sette seg inn i tilstanden på hele bygningskonstruksjonen og undersøke om det er noe felles vedlikehold og forsikringer tilknyttet bygningsmassen.

Det anbefales å lese og sette seg inn i vedtektene og husordensregler til borettslaget.

Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.07.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen | Oppdragsnr. | 74260413 |
| Addresse | Skoglien 35 | | |
| Postnr. | 5056 | Sted | BERGEN |
| Selgers navn | Oddvar Mjelde | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

### Våtrom

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☑ Nei ☐ Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

### Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
O M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Loft

**Har boligen loft?**

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

☑ Nei ☐ Ja

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☑ Nei ☐ Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Øvrige kommentarer:**

Leiligheten har de 2 siste årene vørt bebodd av eierens barnebarn ( Bernhard Mjelde Olsen ). Beboer har ikke registrer problemer av noen art.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 22.07.2026

Signert av *Oddvar Mjelde*

Initialer selger:
O M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Skoglien 35, 5056 BERGEN** | |
| Dato for energimerking<br>**22.07.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-323265** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**139219147** |
| Gårdsnummer<br>**158** | Bruksnummer<br>**734** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0702** |




## 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>**1966** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**46,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**36,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Olje, Elektrisitet, Fjernvarme, Varmepumpe** | |
| 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>**100,09 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**97,61 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**4 257 kWh** |




# Skoglien 35, 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 35, 5056 BERGEN

## Tiltak

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 1: 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 2: 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.

### Brukertiltak

#### Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 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: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: Vask med fulle maskiner

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 17: Utskifting av oljekjel til biokjel

Gammel oljekjel med dårlig virkningsgrad erstattes med ny biokjel, eller konverteres til bruk av bioenergi. Det finnes forskjellige typer biokjeler, mest vanlig for boliger er pelletsanlegg, men det finnes også kjeler som benytter flis eller halm. Det finnes manuelt og automatisk fyrte kjeler hvor pellets tilføres automatisk. En pelletskjel har vanligvis gode styringsmuligheter med en betjeningsmodul og utetemperaturføler, med mulighet for nattsenkning etc. En del typer oljekjeler kan forholdsvis enkelt konverteres til bruk av pellets. Alternativt kan oljekjelen konverteres til bruk av bioolje (biofyringsolje), noe som også er forholdsvis enkelt for de fleste oljekjeler.

### Tiltak 18: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand.Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

### Tiltak 19: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

### Tiltak 20: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

### Tiltak 21: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 22: 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 23: 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 24: 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 25: Montere urbryter på motorvarmer

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

## 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

Mjelde, Oddvar
Skoglien 35, 5056 BERGEN

Vår ref.: 0718-B-075
Dato: 20.07.2026

Deres henvendelse av 20.07.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 075 i Solheimslien Borettslag er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Solheimslien Borettslag |
| Tilknyttet boligselskap: | Nei |
| Org.nr.: | 948115700 |
| Seksjons-/andelsnr.: | 075 |
| Seksjons-/andelseier: | Mjelde, Oddvar |
| Adresse: | Skoglien 35, 5056 BERGEN |

**Forsikring**

| | |
|---|---|
| Gjensidige Forsikring ASA | 89310964 |

**Fellesutgifter:**

| | | |
|---|---|---|
| Renhold | 57,00 | Månedlig |
| Filterskift | 29,00 | Månedlig |
| Tv og Internett | 494,00 | Månedlig |
| Brensel | 528,00 | Månedlig |
| Felleskostnader | 5 423,00 | Månedlig |

| | |
|---|---|
| Sum felleskostnader: | 6 531,00 |

**Restanse felleskostnader**

Selgers utestående til boligselskapet pr. dags dato (informasjon forbeholdt megler): 0,00

Vi tar forbehold om eventuelle påløpte omkostninger til Klare Inkasso AS.

Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjøret for eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Forespørsler angående restanse sendes til: eierskifte@bob.no

Det gjøres oppmerksom på at kjøper får tilsendt egne faktura for betaling av felleskostnader. Faktura og betalingsinformasjon tilhørende selger skal ikke benyttes av kjøper ved betaling.

Det vil være den som eier boligen ved forfall (forskuddsvis den 1. i hver måned) som svarer for felleskostnadene til boligselskapet og et eventuelt mellomværende mellom kjøper og selger gjøres opp dem imellom.

**Spesifikasjon av lån**

| | |
|---|---|
| Bank: | Svenska Handelsbanken AB NUF |
| Lånenr.: | 95217448876 |
| Lånebeskrivelse: | Handelsbanken |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,64% |
| Rentetype: | Flytende rente |
| Andel av saldo: | 26 575,89 |
| Total saldo lån: | 14 241 754,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.12.2036 |

| | |
|---|---|
| Bank: | Husbanken |
| Lånenr.: | 13565341-20 |
| Lånebeskrivelse: | Husbanken - rehabilitering |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 1,78% |
| Rentetype: | Fastrente |
| Andel av saldo: | 6 594,10 |
| Total saldo lån: | 3 533 709,00 |
| Innfrielsesdato: | 01.01.2050 |

| | |
|---|---|
| Bank: | Husbanken |
| Lånenr.: | 13565615-10 |
| Lånebeskrivelse: | Husbanken - rehabilitering |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 1,78% |
| Rentetype: | Fastrente |
| Andel av saldo: | 86 069,11 |
| Total saldo lån: | 46 123 567,00 |
| Innfrielsesdato: | 01.01.2050 |

| | |
|---|---|
| Bank: | Husbanken |
| Lånenr.: | 13565341-10 |
| Lånebeskrivelse: | Husbanken - rehabilitering |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 1,78% |
| Rentetype: | Fastrente |
| Andel av saldo: | 99 924,27 |
| Total saldo lån: | 53 548 415,00 |
| Innfrielsesdato: | 01.01.2050 |

| | |
|---|---|
| Bank: | Husbanken |
| Lånenr.: | 13565340-30 |
| Lånebeskrivelse: | Husbanken - rehabilitering |

| | |
|---|---|
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 1,78% |
| Rentetype: | Fastrente |
| Andel av saldo: | 38 077,08 |
| Total saldo lån: | 20 405 122,00 |
| Innfrielsesdato: | 01.06.2050 |

| | |
|---|---|
| Bank: | Husbanken |
| Lånenr.: | 13565616-10 |
| Lånebeskrivelse: | Husbanken - rehabilitering |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 1,78% |
| Rentetype: | Fastrente |
| Andel av saldo: | 38 034,94 |
| Total saldo lån: | 20 382 549,00 |
| Innfrielsesdato: | 01.11.2050 |

| | |
|---|---|
| Bank: | Husbanken |
| Lånenr.: | 13565615-20 |
| Lånebeskrivelse: | Husbanken - rehabilitering |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 1,78% |
| Rentetype: | Fastrente |
| Andel av saldo: | 13 718,08 |
| Total saldo lån: | 7 351 373,00 |
| Innfrielsesdato: | 01.01.2050 |

| | |
|---|---|
| Bank: | Husbanken |
| Lånenr.: | 13565615 40 |
| Lånebeskrivelse: | Husbanken - rehabilitering |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 1,78% |
| Rentetype: | Fastrente |
| Andel av saldo: | 8 970,11 |
| Total saldo lån: | 4 806 997,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.06.2050 |

| | |
|---|---|
| Bank: | Husbanken |
| Lånenr.: | 13565616-30 |
| Lånebeskrivelse: | Husbanken - rehabilitering |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 1,78% |
| Rentetype: | Fastrente |
| Andel av saldo: | 101 795,76 |
| Total saldo lån: | 54 551 331,00 |
| Innfrielsesdato: | 01.05.2051 |

| | |
|---|---|
| Bank: | Husbanken |
| Lånenr.: | 13565616-40 |
| Lånebeskrivelse: | Husbanken - rehabilitering |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 1,78% |
| Rentetype: | Fastrente |
| Andel av saldo: | 8 475,79 |

| | |
|---|---|
| Total saldo lån: | 4 542 087,00 |
| Innfrielsesdato: | 31.05.2051 |

| | |
|---|---|
| Bank: | Husbanken |
| Lånenr.: | 13565340-20 |
| Lånebeskrivelse: | Husbanken - rehabilitering |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 1,78% |
| Rentetype: | Fastrente |
| Andel av saldo: | 12 794,32 |
| Total saldo lån: | 6 856 353,00 |
| Innfrielsesdato: | 01.12.2049 |

| | |
|---|---|
| Bank: | Husbanken |
| Lånenr.: | 13565340-40 |
| Lånebeskrivelse: | Husbanken - rehabilitering |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 1,78% |
| Rentetype: | Fastrente |
| Andel av saldo: | 7 598,81 |
| Total saldo lån: | 4 072 123,00 |
| Innfrielsesdato: | 01.01.2050 |

| | |
|---|---|
| Bank: | Husbanken |
| Lånenr.: | 13565616-20 |
| Lånebeskrivelse: | Husbanken - rehabilitering |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 1,78% |
| Rentetype: | Fastrente |
| Andel av saldo: | 9 101,93 |
| Total saldo lån: | 4 877 635,00 |
| Innfrielsesdato: | 01.11.2050 |

| | |
|---|---|
| Bank: | Husbanken |
| Lånenr.: | 13565341-30 |
| Lånebeskrivelse: | Husbanken - rehabilitering |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 1,78% |
| Rentetype: | Fastrente |
| Andel av saldo: | 36 886,09 |
| Total saldo lån: | 19 766 888,00 |
| Innfrielsesdato: | 01.01.2050 |

| | |
|---|---|
| Bank: | Husbanken |
| Lånenr.: | 13565340-10 |
| Lånebeskrivelse: | Husbanken - rehabilitering |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 1,78% |
| Rentetype: | Fastrente |
| Andel av saldo: | 48 967,48 |
| Total saldo lån: | 26 241 179,00 |
| Innfrielsesdato: | 01.12.2049 |

| | |
|---|---|
| Bank: | Husbanken |

| | |
|---|---|
| Lånenr.: | 13565615-30 |
| Lånebeskrivelse: | Husbanken - rehabilitering |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 1,78% |
| Rentetype: | Fastrente |
| Andel av saldo: | 48 963,42 |
| Total saldo lån: | 26 239 002,00 |
| Innfrielsesdato: | 01.01.2050 |

| | |
|---|---|
| Bank: | Husbanken |
| Lånenr.: | 13565341-40 |
| Lånebeskrivelse: | Husbanken - rehabilitering |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 1,78% |
| Rentetype: | Fastrente |
| Andel av saldo: | 8 827,01 |
| Total saldo lån: | 4 730 304,00 |
| Innfrielsesdato: | 01.01.2050 |

Fellesgjeld pr. 20.07.2026: 601 374,19

Total fellesgjeld for Solheimslien Borettslag pr. 20.07.2026: 322 270 388,00

**Kontaktinformasjon til styret**

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Thomas Molnes |
| Styrets e-post: | solheimslien@outlook.com |

**Tredjepartsopplysninger**

| | |
|---|---|
| Andel gjeld pr 31.12.2025 | 614 616 |
| Andel formue pr 31.12.2025 | 6 619 |

**Bygning/eiendom**

| | |
|---|---|
| Byggeår | 1966 |
| Gårds-/bruksnr: | 158/734 |

**Særskilte opplysninger**

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

Er ikke med i sikringsfond.

Ved salg skal styregodkjenning som ligger på nettsiden vår fylles ut, signeres, og sendes til styresekretær på epost: Solheimslien2@outlook.com.

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Laget har festet tomt. Festeavgiften ble sist økt i 2018 fra Bergens Skog- og Træplantings-selskap, og i 2008 fra Bergen Kommune.

Solheimslien borettslag har behov for å gå gjennom et rørprosjekt. Kostnadene og oppstart av prosjektet er per dags dato uvisst, men det er en forventning at felleskostnadene og fellesgjelden vil øke i forbindelse med dette. Planlagt oppstart av prosjektering er foreløpig 2026/2027.

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

Varmtvann er inklusive i felleskostnadene, oppvarming (sentralvarme) ligger inne som egen post på giro for felleskostnader som brensel.

Alle lånene i Husbanken har fast rente frem til 01.03.2041.

Solheimslien Borettslag har ikke IN ordning.

Laget har en egen hjemmeside: www.solheimslien.no, her har de laget en egen fane med informasjon til meglere. Vi anbefaler alle meglere å lese informasjonen som er lagt ut her før styret kontaktes for spørsmål. Det er laget en egen fane på nettsiden med informasjon spesielt til meglere. Dere finner også mye god informasjon under fanen "Praktisk info".

Laget utbetaler kr 5.000 til andelseiere som har skiftet sluk på badet i forbindelse med oppussing, dette er tidligere vedtatt på GF. Dokumentasjon på arbeidet må fremlegges til styret for å få utbetalt beløpet.

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og fødselsnr. for ny(e) eier(e). Dette for at vi skal kunne innberette eiers seksjon/andel i boligselskapet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får faktura for betaling av felleskostnader. I tillegg til dette ber vi også om å få oversendt overtagelsesdato og kjøpesum.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB.

For de boligselskapene som krever styregodkjenning av ny eier(e) finner man skjema for styregodkjenning på BOB.no. Utfylt skjema for styregodkjenning sendes til styret for signering og deretter til eierskifte@bob.no

For regler angående forkjøpsrett og oppdatert prisliste vennligst se BOB sine nettsider. Alle henvendelser om forkjøpsrett sendes til: forkjopsrett@bob.no

Med hilsen
BOB BBL

E-post: Meglerpakke@bob.no

# Innkalling til ordinær generalforsamling for Solheimslien Borettslag 2026

Tidspunkt: Torsdag 28.05.2026 klokken 18:00

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

Vedlagt følger dagsorden.

Håper å se deg der, vel møtt!

Dagsorden:

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

Styret i Solheimslien Borettslag

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

**Leveres ved ankomst**

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

Fullmakter uten signatur fra fullmaktsgiver godkjennes ikke

Generalforsamling, i Solheimslien borettslag 28.05.2026

Navn: _____ Andelsnummer: _____

Andelseier
(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som andelseier.

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

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

**Obs! Kun én fullmakt per deltager**

## 2. Rapport fra styret i Solheimslien borettslag for 2025

### Lagets virksomhet

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

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

### Styret og styrets arbeid

*Styrets sammensetning:*

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

**Andre utvalg:**
*Valgkomité:*

Frode Røberg
Shamini Murugesh
Iben Jahren

### Møtevirksomhet

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

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

Styret har kalt inn varamedlemmer til styremøter ved behov.

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

### Lagets drift og økonomi

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

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

**Forsikring**

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

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

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

**Boligomsetning**

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

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

**Opprinnelige leiligheter**

1- roms leiligheter, antall solgte: 7

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

2- roms leiligheter, antall solgte: 4

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

3- roms leiligheter, antall solgte: 12

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

4- roms leiligheter, antall solgte: 12

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

**Nyetablerte leiligheter**

2- roms leiligheter, antall solgte: 5

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

3- roms leiligheter, antall solgte: 1

Pris: 2.370.000,-

**HMS**

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

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

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

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

**Garasje**

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

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

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

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

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

**Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid**

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

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

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

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

**Rør-rehabilitering i borettslaget**

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

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

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

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

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

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

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

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

# Solheimslien Borettslag

# 2025



*Dokumentet er elektronisk signert*

# Resultatregnskap 2025

**Solheimslien Borettslag**
Alle beløp i NOK

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



*Dokumentet er elektronisk signert*

# Balanse pr. 31.12.2025

**Solheimslien Borettslag**
Alle beløp i NOK

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



*Dokumentet er elektronisk signert*

# Balanse pr. 31.12.2025

**Solheimslien Borettslag**
Alle beløp i NOK

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

Bergen,
Styret for Solheimslien Borettslag

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



*Dokumentet er elektronisk signert*

## Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

**Inntektsføring**
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

## Note 2 - Felleskostnader

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

## Note 3 - Andre inntekter

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

## Note 4 - Lønnskostnader

| | |
|---|---|
| Antall ansatte: | 3 |
| Gjennomsnittlig antall årsverk: | 2,26 |

## Note 5 - Styrehonorar

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



*Dokumentet er elektronisk signert*

## Note 6 - Andre honorar

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

## Note 7 - Andre eiendeler

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

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



*Dokumentet er elektronisk signert*

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

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



*Dokumentet er elektronisk signert*

## Note 8 - Driftskostnader

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



*Dokumentet er elektronisk signert*

## Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

## Note 10 - Vedlikehold

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

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

## Note 11 - Rehabilitering

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



*Dokumentet er elektronisk signert*

**Note 12 - Bygninger**

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

**Note 13 - Pantstillelser**

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

**Note 14 – Egenkapital**

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

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

**Note 15 - Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner**

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



*Dokumentet er elektronisk signert*

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



*Dokumentet er elektronisk signert*

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



*Dokumentet er elektronisk signert*

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

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



*Dokumentet er elektronisk signert*

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



*Dokumentet er elektronisk signert*

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



*Dokumentet er elektronisk signert*

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



*Dokumentet er elektronisk signert*

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



*Dokumentet er elektronisk signert*

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



*Dokumentet er elektronisk signert*

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



*Dokumentet er elektronisk signert*

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



*Dokumentet er elektronisk signert*

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



*Dokumentet er elektronisk signert*

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



*Dokumentet er elektronisk signert*

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



*Dokumentet er elektronisk signert*

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



*Dokumentet er elektronisk signert*

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



*Dokumentet er elektronisk signert*

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



*Dokumentet er elektronisk signert*

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



*Dokumentet er elektronisk signert*

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



*Dokumentet er elektronisk signert*

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



*Dokumentet er elektronisk signert*

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

## Note 16 - Disponible midler

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



*Dokumentet er elektronisk signert*

# 718 - Årsregnsk...

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Hansen, Julie Lange** | **2026-04-30** |

Identification

Hansen, Julie Lange

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Hauge, Frode** | **2026-04-30** |

Identification

Hauge, Frode

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Lægreid, Tatiana** | **2026-05-01** |

Identification

Lægreid, Tatiana

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Oppedal, Tobias Holsen** | **2026-04-30** |

Identification

Oppedal, Tobias Holsen

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

Identification

Molnes, Thomas Bergseth

Signicat

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

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

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

Til generalforsamlingen i Solheimslien Borettslag

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

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

Etter vår mening

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

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

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

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)

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

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

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

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

QES

bankID

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

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

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

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

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

## 4. Godtgjørelse/honorar til styret og valgkomite

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

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

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

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

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

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

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

Det foreslås ikke ekstraordinær honorarpott for 2026.

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

### Forslag til vedtak – honorar til valgkomiteen

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

# Valg 2026 Solheimslien Borettslag

## Valgkomiteens innstilling

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

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

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

## Presentasjon av kandidater

### Thomas Molnes (stiller til gjenvalg)

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

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

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

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

## Tobias Oppedal (stiller til gjenvalg)

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

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

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

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

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

## Frode Røberg (stiller til gjenvalg)

Ikke mottatt presentasjon

## Tatiana Lægreid (stiller til gjenvalg)

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

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

## Roseane dos Reis (Ny)

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

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

## Kornelius Giske Lislegaard (Ny)

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

# PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

SOLHEIMSLIEN BORETTSLAG.

**Sted:** BERGEN

**Dato:** 28.05.2026

Møtet ble åpnet av: KATRINE SANNVIK

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

Til stede fra BOB: KATRINE SANNVIK

## 1. Konstituering

### a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: GODKJENT

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

Antall andelseiere til stede: 16

+ Antall fullmakter: 2

= Antall stemmeberettigede: 18

## c) Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder: KATRINE SANDVIK

Vedtak: GODKJENT

## d) Valg av referent/protokollfører

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

Forslag til referent: TOBIAS OPPEDAL

Vedtak: GODKJENT

## e) Valg av protokollunderskriver(e)

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

Forslag til protokollunderskriver: FRODE RØBERG OG ROSEANE DOS REIS

Vedtak: GODKJENT

## f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps: IKKE NØDVENDIG

Vedtak: IKKE NØDVENDIG

## g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: GODKJENT

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

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

**Forslag til kandidater:**

THOMAS MOLNES ER VALGT TIL STYRELEDER

TATIANA LÆGREID ER VALGT TIL STYREMEDLEM

TOBIAS ØRPEDAL ER VALGT TIL STYREMEDLEM

VARA:

ROSEANE DOS REIS ER VALGT TIL VARA

KORNELIUS GISKE LISLEGAARD ER VALGT TIL VARA

VALGKOMITEE:

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

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

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

## 2. Rapport fra styret

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

Vedtak: TAS TIL ETTERETNING / GODKJENT

## 3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

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

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2025...

Vedtak: GODKJENT

## 4. Vederlag til styremedlemmer generelt

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

Forslag: Kr 670 000,- NOK

Vedtak: Kr 670 000,- NOK

## 5. Vederlag til styremedlemmer spesielt

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

Forslag:

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

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

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

Vedtak: _____

## Underskrifter:

**Møteleder**

K. Sandvik

**Referent**

Tobias Holsen Oppedal

**Protokollunderskriver**

**Protokollunderskriver**

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

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

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

* HONORAR TIL VALGKOMITEE:
VEDTAK: 3500,- NOK PER MEDLEM PER ÅR

# Vedtekter

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

## 1. Innledende bestemmelser

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

## 2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

**3-1 Omsetning av andeler**

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

## 4. Borett og bruksoverlating

**4-1 Boretten**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

**5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

**6-1 Mislighold**

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

**6-2 Pålegg om salg**

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

**6-3 Fravikelse**

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

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

**7-1 Felleskostnader**

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

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

**7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

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

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

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

### 8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

### 8-3 Styrets vedtak

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

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

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

### 8-4 Representasjon og fullmakt

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

## 9. Generalforsamlingen

**9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

**9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

**9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

**9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret - Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av valgkomite (3 medlemmer)
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret - Andre saker som er nevnt i innkallingen

**9-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.
Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

**9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

**9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

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

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet

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

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

### 10-2 Taushetsplikt

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

### 10-3 Mindretallsvern

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

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

### 11-2 Forholdet til borettslovene

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

Solheimslien Borettslag

# Husordensregler for Solheimslien borettslag

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

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

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

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

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

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

Oppdatert: Oktober 2024

## 6. Nøkler

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

## 7. Fellesarealer generelt

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

## 8. Felles takterrasser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**12. Boss**

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

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

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

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

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

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

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

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

**15. Kjøkkenvifte**

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

**16. Brudd på husordensreglene**

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

BERGEN KOMMUNE

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

Arkitektgruppen Cubus A/S
Postboks 294
5804 BERGEN

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

# FERDIGATTEST

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

*Anne Brith Pedersen - saksbehandler*
*Katrine Ve - seksjonsleder*

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

Kopi: Solheimslien Borettslag, Postboks 7280, 5020 BERGEN

| **Generelle bestemmelser:** | |
|---|---|
| Rettslig grunnlag: | Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften. |
| **Orientering om rett til å klage på vedtaket:** | |
| Klagerett:<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 Johannes Bruns gate 12. |
| 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

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

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

BYGNINGSSJEFEN
J.nr. 1253
1967

# Ferdigattest

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

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

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

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

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

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

Bergen den 8. juni 19 67.

.....
bygningsinspektør.

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

Bergen den ..... 19

.....
bygningssjef

BERGEN KOMMUNE

**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 | 201612594/29 | 270219 |

# MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR HELE TILTAKET

| | | |
|---|---|---|
| Eiendom | : | Gnr 158 Bnr 734 |
| Adresse | : | Skoglien 33 |
| Tiltakshaver | : | Solheimslien Borettslag |
| Tiltaket | : | Bruksendring/fasadeendring/tilbygg blokk B |

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket mottatt 25.02.19 og tillatelse datert 28.06.16 og tillatelse til endring datert 26.10.17 og 04.02.19.

## VEDTAK

Det gis midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Hele tiltaket skal være ferdigstilt innen 15.04.19, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

## BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og har bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Innenfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for, har søker identifisert følgende gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning: Tak over rømningstrapper (ikke av betydning for rømningssikkerhet. Ferdigstillelse av utomhusanlegg.

## 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. |
| Ferdigstillelse:<br>(plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8) | Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker. |
| Bortfall av tillatelse:<br>(plan- og bygningsloven § 21-9) | Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år. |
| **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. |

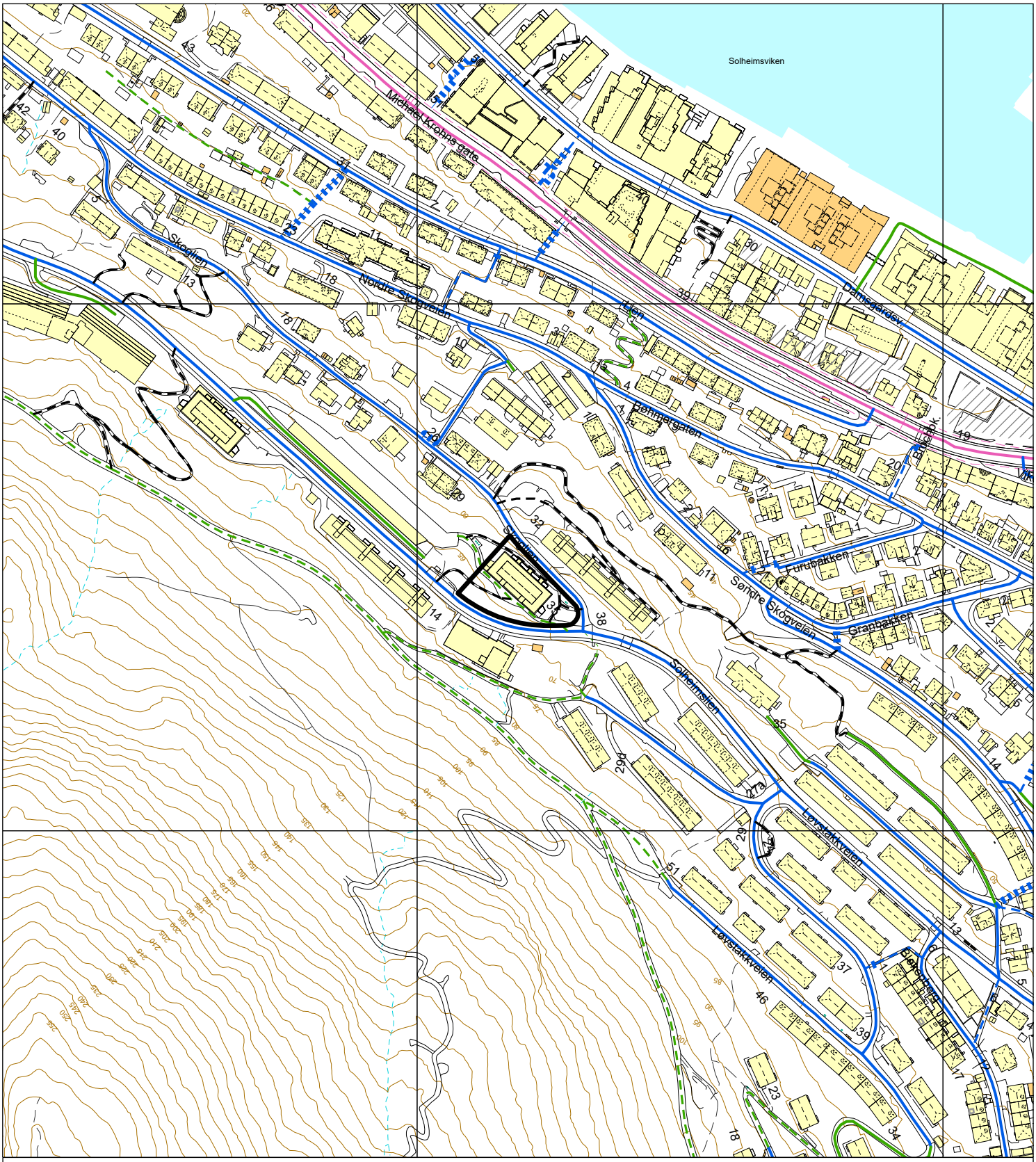
BERGEN KOMMUNE

# VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 21.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/734/0/0
Adresse: Skoglien 35 m.fl.

N




## Tegnforklaring - Vegtyper

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

BERGEN KOMMUNE

# PLANINFORMASJON

**Byrådsavdeling for byutvikling**

**Plan- og bygningsetaten**

Planinformasjon for gnr/bnr 158/734/0/0
Utlistet 21. juli 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **260740197** | Grunneiendom | 0 | Ja | 1 898,0 m² | Sikker | - | Ja |

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

## Reguleringsplaner på grunnen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Status | Ikrafttrådt | Saksnr | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|---|---|

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

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

## Kommuneplan

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

## Arealformål i kommuneplanen

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

## Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpFareSone | H390_2 | Luftkvalitet - gul sone | 100,0 % |
| 65270000 | KpFareSone | H310_1 | Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred | 94,8 % |

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

## Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

## Kommunedelplan(er)

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

## Arealformål i kommunedelplan

| PlanID | Arealstatus | Arealformål | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|
| 17330000 | 1 - Nåværende | 110 - Boligområder | 99,9 % |
| 17330000 | 1 - Nåværende | 610 - Veiareal | < 0,1 % (0,6 m²) |

## Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Planstatus | Saksnr |
|---|---|---|---|---|
| 71740000 | 20 | Kommuneplanens arealdel KPA 2027 | 1 | 202417461 |
| 17120000 | 30 | ÅRSTAD/FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. GNR 16 MFL., TURVEI RIPLEGÅRDEN - LANGEGÅRDEN | 3 | 200212517 |
| 120000 | 30 | ÅRSTAD. VESTRE ÅRSTAD OG UREN - KRONVIKEN - SOLHEIMSVIKEN (tidligere B12) | 4 | - |
| 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 |
| 10020000 | 30 | ÅRSTAD. BLEKENBERG GYLDENPRIS, BEPLANTET AREAL MELLOM | 4 | - |
| 10880000 | 30 | ÅRSTAD. UTVIDELSE FIRDAGATEN - LØVSTAKKVEIEN | 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 |

## 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 21. juli 2026

BERGEN KOMMUNE

# Planinformasjon

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

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

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

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

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

# Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/734
Dato: 21.07.2026 Adresse: Skoglien 35 m.fl.

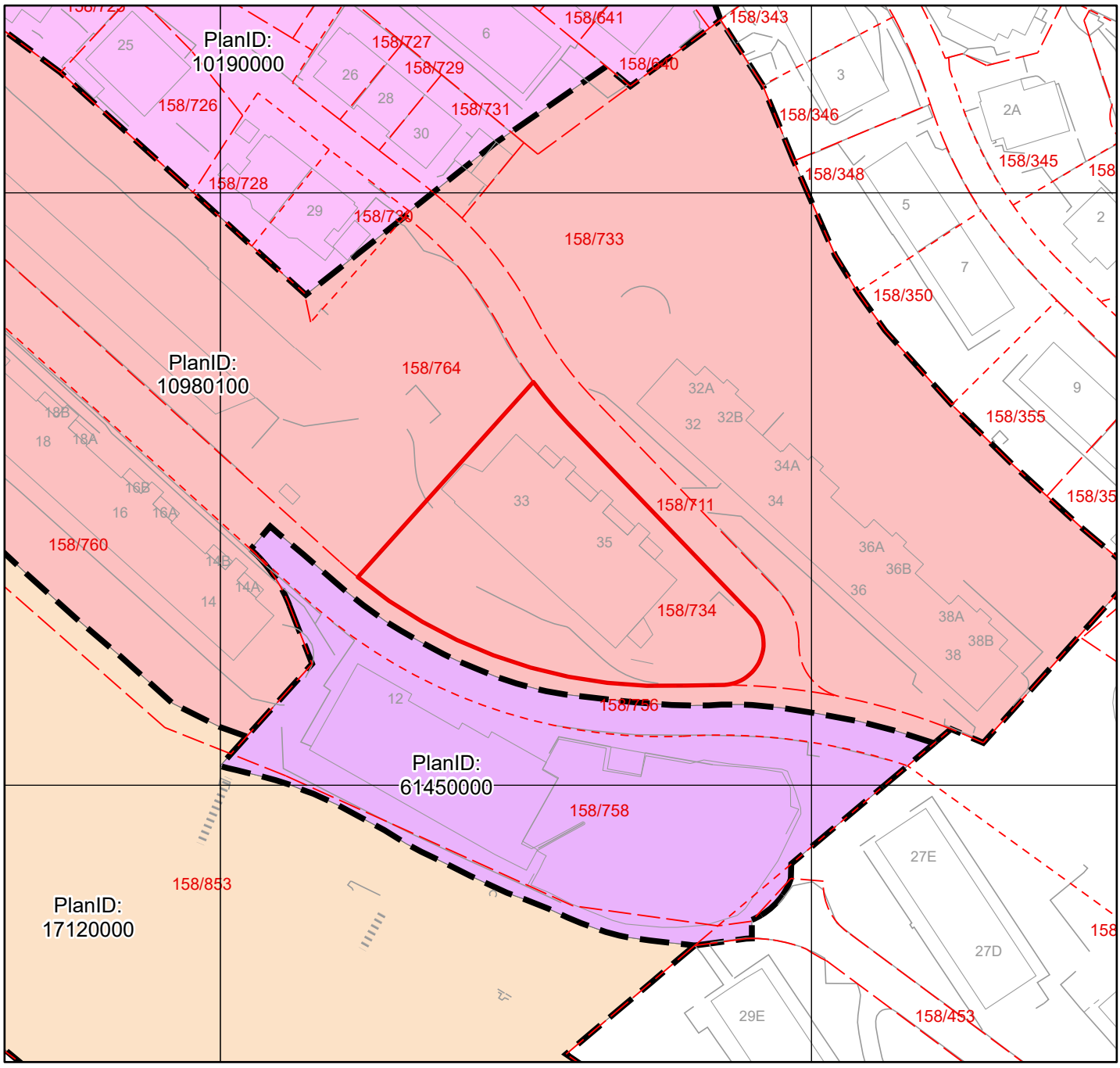
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 10980100

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

Eiendomsflate



# Reguleringsplan på grunnen

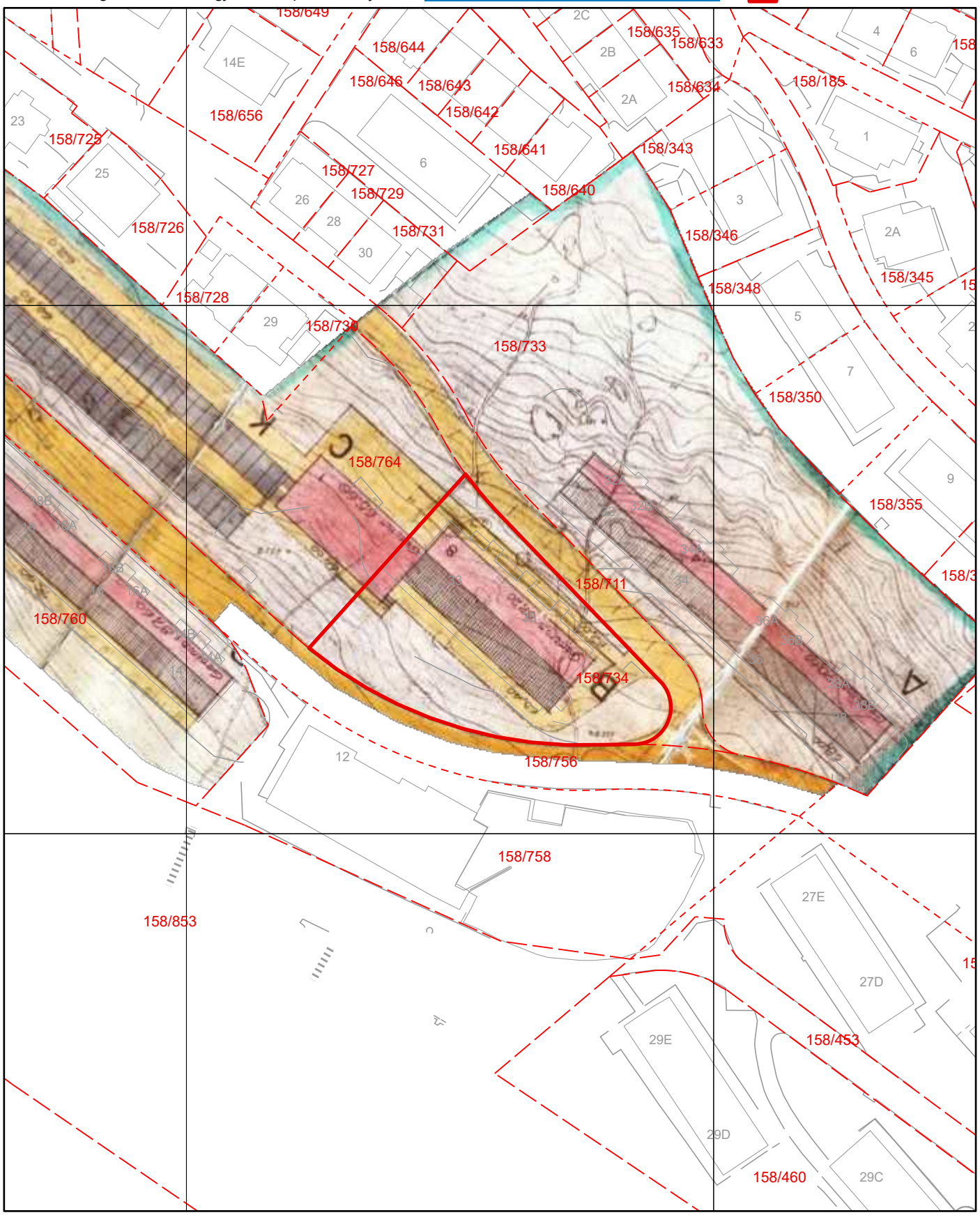
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/734
Dato: 21.07.2026 Adresse: Skoglien 35 m.fl.

PlanID(er): 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
D. 20/9 1962
Ersatt nr. 2/2

Fremlagt i byplanrådet
møte den 29/9-62

Fremlagt i byplanrådet
møte den 19/10. 62

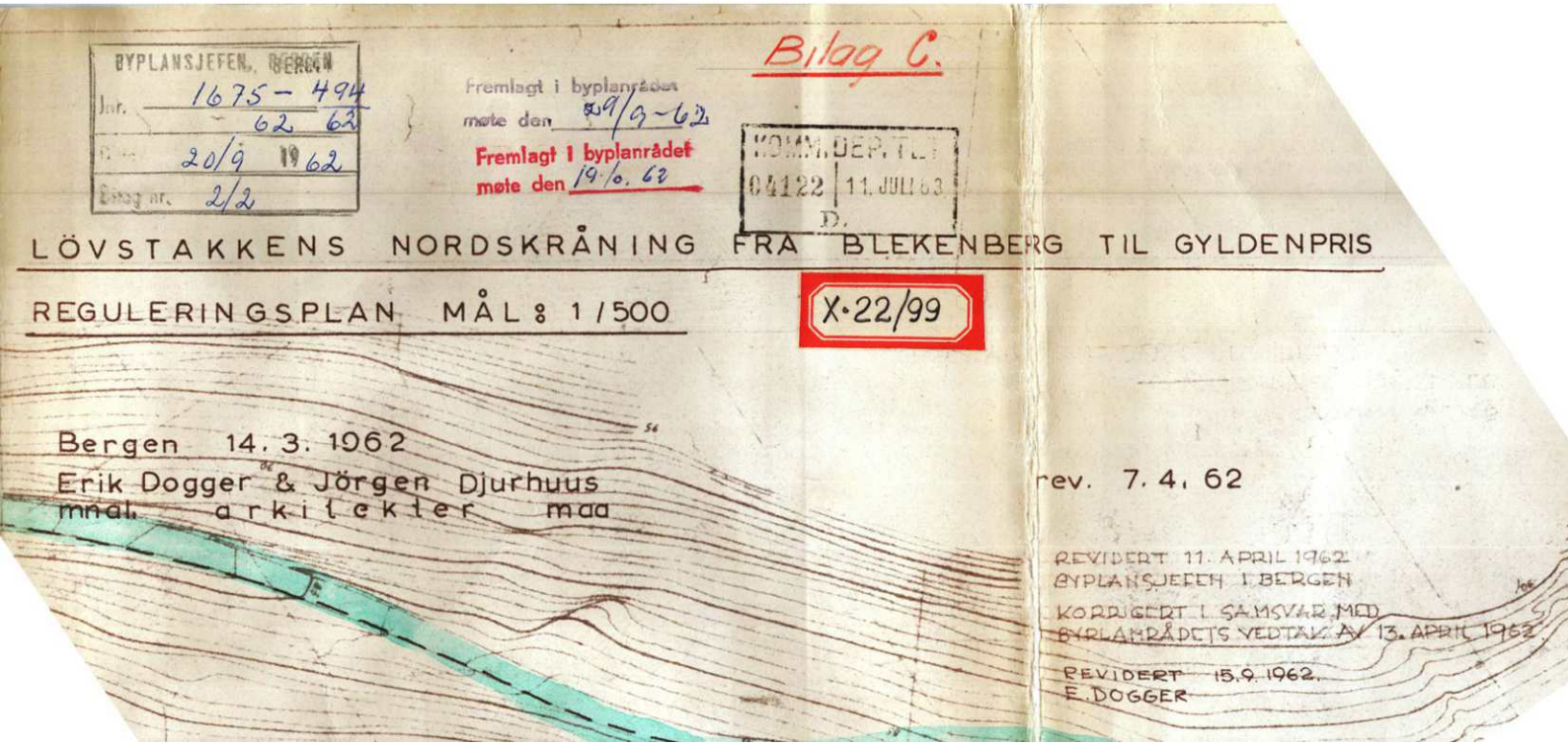
KOMM. DEP. T.L.F.
04122 | 11. JULI 63
D.

Bilag C.

# 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

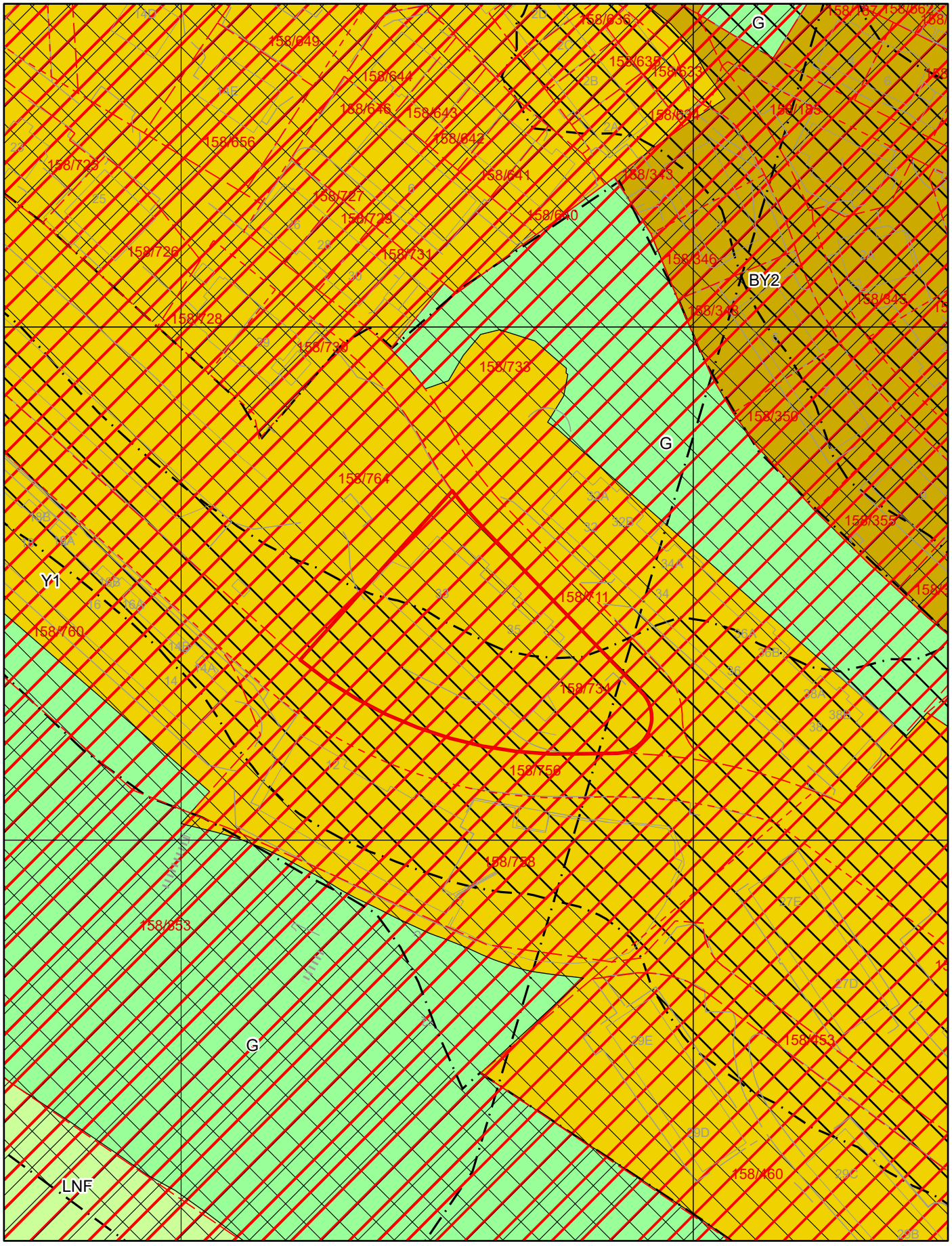
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 21.07.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 158/734
Adresse: Skoglien 35 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



# Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn friluftsliv


Angitthensyn kulturmiljø


Faresone


Infrastruktursone


Støysone gul

## KPA2018 Arealformål


Byfortettingssone


Ytre fortettingssone


Grønnstruktur


LNF

BERGEN KOMMUNE

# Kommunedelplan

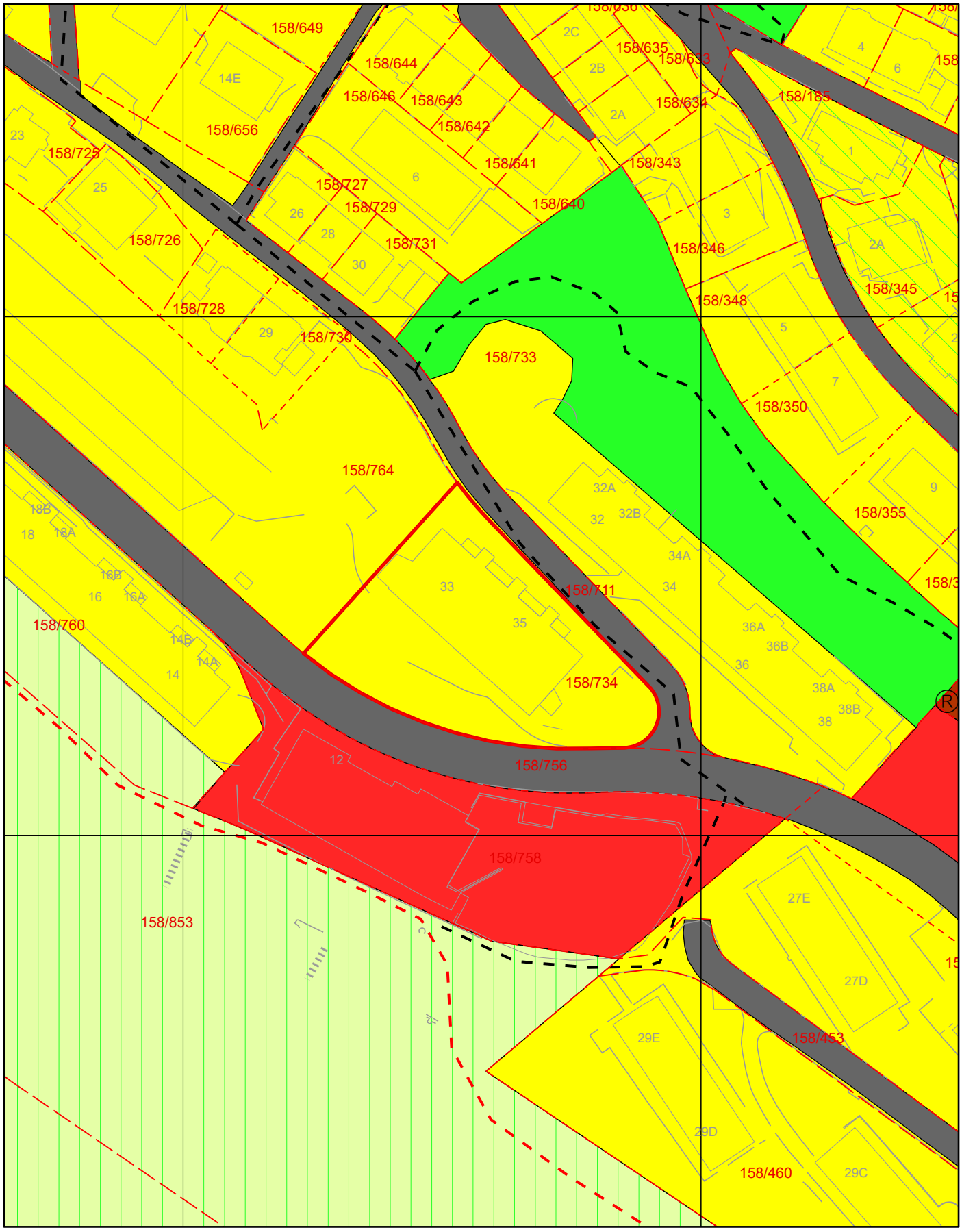
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 21.07.2026

Arealplan-ID: 17330000
Gnr/Bnr/Fnr: 158/734
Adresse: Skoglien 35 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)

Offentlig bebyggelse (N)

Bygninger, allmennyttig (N)

Friområde (N)

LNF-område (N)

Vegareal (N)

# 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 35, 5056 Bergen
Gnr. 158, Bnr. 734, andelsnr. 75 i SOLHEIMSLIEN BORETTSLAG, Bergen kommune.

**Oppdragsnummer:**
74260413


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

**Saksbehandler:** Ole Kristian Kaldheim

**Telefon / Mobil:** 55 55 97 97 / 920 85 060

**E-post:** ole.kaldheim@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.

---