

Æ

Solheimslien 28

5056 Bergen · Bergen kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Tobias Nordahl-Pedersen

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

47 33 15 30

top@eie.no

EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	84
Kort om oss	189

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Solheimslien 28, 5056 Bergen, Etasje: 4

MATRIKSEL

Andelsnr. 20 Orgnr. 948115700 i Bergen kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 81 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 63 kvm
- BRA-b (innglasset balkong): 13 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal):

AREAL

Primærrom: 63 kvm, Bruksareal: 76 kvm, BRA-i: 63 kvm , BRA-e: 5 kvm , BRA-b: 13 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

2

BYGGEÅR

1965

TOMT

Festet fellestomt 8806 kvm

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

PRISANTYDNING

2 490 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Mats Hansen.

Takstdato: 03.07.24.

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 967 721,- pr. 25.06.24

Andel fellesformue: kr. 37 330,- pr. 25.06.24

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 2 490 000,- (Prisantydning)

kr 967 721,- (Andel av fellesgjeld)

kr 3 457 721,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 1 240,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 458 961,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 467 211,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 8 590,- pr. mnd.

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

EIER

Md Hafizulla

Beskrivelse

PARKERING

Borettslaget har 70 garasjeplasser som tildeles etter venteliste/søknad. Ellers parkering i offentlig gate Det er også ladepunkt for elbil på borettslagets tomt.

Det er opparbeidet ca 20 nye utvendige parkeringsplasser ihht rehabiliteringen. Ta kontakt med styret for ytterlige informasjon.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Leiligheten har en sentral og flott beliggenhet i Solheimslien, kun noen få minutters kjøring fra Bergen. Her får du en fantastisk utsikt over innseilingen til Bergen, Bergensdalen og fjellsidene mot Fløyen og Ulriken.

For den turglade ligger Løvstien like bak blokken, som går langs Løvestakkens østside fra Riplegården ved Melkeplassen til Casperkollen ved Kråkenes. Ønsker du en større utfordring, er både Løvestakken og Damsgårdsfjellet innen rekkevidde, hvor du

kan nyte utsikten over byen fra toppen. Foretrekker du innendørstrening, finner du treningssentre som Stamina HOT på Danmarks plass, EVO i Damsgårdssundet og CrossFit Bergen i sentrum.

For studenter er området ideelt med nærhet til flere studiesteder. Småpudden forbinder Damsgårdssundet med sentrum, og rett over broen ligger Handelshøyskolen BI Bergen, den største utenfor Oslo. I sentrum finner du også Universitetet i Bergens fakulteter for humanistiske, juridiske, psykologiske og matematisk-naturvitenskapelige fag, samt samfunnsvitenskapelig fakultet.

Dagligvarebutikker som Coop Extra og Kiwi ligger innen kort gangavstand på Danmarks plass, hvor du også finner apotek og postkontor. Bergen sentrum, med sitt utvalg av Vinmonopol, shopping, restauranter og turområder, er lett tilgjengelig. På Danmarks plass finner du Bien Snackbar med et stort utvalg av øl og klassiske cocktails. Sumo restaurant har også åpnet en avdeling i Solheimsviken, og tilbyr et lekent og folkelig asiatisk matkonsept. Colonialen kafé og bakeri i Solheimsviken byr på lunsj med fantastisk utsikt mot fjorden.

Til sentrum kan du spasere på 30 minutter, eller ta buss nr. 10 som har hyppige avganger og tar cirka 7 minutter. Busstoppet ligger like ovenfor blokken, og bybanen er 13-15 minutters gange unna.

TOMT

Festet fellestomt, 8806 kvm

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Innhold

INNEHOLDER

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

Solheimslie 28

Fjerde etasje:

BRA 76 m²

- BRA-i 63 m²: (Gang, bad, 2 soverom, stue/kjøkken.)
- BRA-e 5 m²: (2 eksterne boder)
- BRA-b 13 m²: (Innglasset balkong)

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Mats Hansen:

Grunn og fundamenter:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell.

Yttervegger:

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i tre- og betongkonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Takkonstruksjoner:

Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med takbelegg eller tilsvarende.

Gulvsystemer:

Gulv mot grunn av betong. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

-Sluk og avløpsløsning har mottatt TG2 grunnet alder. Laget er nå begynt å planlegge vedlikeholdsarbeider på rør.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

BRUKSAREAL

Bruksareal: 76 kvm

Standard

STANDARD

Solheimslie 28 presenteres av Tobias N-Pedersen!

Dette er en nyoppusset (2024) leilighet hvor hver minste detalj er godt gjennomtenkt, som gir et helhetlig preg av høy kvalitet og standard. Det er en meget god planløsning og tilkomst fra heis. Her holder man til i 4.etg med fantastisk sjøutsikt!

Leiligheten har en innglasset balkong målt til 13 kvm med fantastiske solforhold! Her kan du nyte en fantastisk sjøutsikt, virkelig gode muligheter for å nyte sene sommerkvelder! Leiligheten har busstopp like utenfor døren! Her kommer man seg enkelt til studiesteder med både buss og ved å ta beina fatt.

Gang |

Du blir ønsket velkommen inn i en lys og innbydende gang med romslig plass til yttertøy og sko. Fra gangen er det tilkomst til badet samt resten av leiligheten. Gjennomgående flott og nytt

laminatgulv (2024)! Gangen er målt til 7,7 kvm.

Stue |

Vi beveger oss videre inn til leilighetens romslige, luftige og elegante stue. Rommet fremstår som hjerte i leiligheten, og har heldekkende vindu mot de fantastiske utsiktsforholdene. Stuen er åpen og romslig, og har godt med plass til både sofa- og spisegruppe av god størrelse. Fra stuen er det utgang til balkongen med gode solforhold og utsikt man må oppleve! Stuen har en åpen løsning med kjøkken. Den åpne stue/kjøkkenløsningen er målt til 33,2 kvm!

Kjøkken |

Kjøkkenet fremstår moderne med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater. Innredningen er fra 2024. Innredningen har integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, kjøleskap/ frys og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har en praktisk innredning med god arbeids- og oppbevaringsplass. Her er det godt med bolltringsplass for den matglade!

Våtrom |

Leiligheten har et delikat badrom som er helfliset med gulvvarme. Badet er pusset opp i 2024 og holder derav en høy standard!

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, baderomsmøblement, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin, samt fellesvaskeri.

Soverom |

Leiligheten kan by på 2 romslige soverom som alle er av god størrelse!

På hovedsoverommet er det god plass til dobbeltseng, stor skyvedørsgarderobeløsning, og annet ønskelig møblement.

Det andre soverommet er perfekt som gjesterom eller hjemmekontor!

Balkong |

Balkongen er kanskje det største høydepunktet med leiligheten! Den er målt til hele 13 kvm. Her er det gode solforhold og god plass til selskap! Fantastisk utsikt som må oppleves! Det er også flere nyetablerte takterrasser med enestående utsikt og gode solforhold!

I tillegg medfølger 2 eksterne boder, og det er parkeringsdekning både i borettslaget og langs gaten.

Oppgraderinger:

- Balansert ventilasjonsanlegg fra 2019.
- Oppgradert balkongene i 2019.
- Vinduene er fra 2018 (montert i 2019).
- Lagt nye laminatgulv i 2024.
- Oppgradert vegg og himlingsflater i 2024.
- Badet oppgradert i 2024 med nye varmekabler, ny memebran, nye fliser, alle baderomsmøblene er nye.
- Montert ny kjøkkeninnredning i 2024.

- Montert nye brytere og stikkontakter i 2024.

Alt i alt er dette en gjennomført leilighet med fantastisk beliggenhet som skulle falle i smak hos de aller fleste, og vi ønsker velkommen til en hyggelig visning!

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport og egenerklæringsskjema.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 25.11.2020 vedrørende bruksendring i toppetasjen.

Det foreligger ferdigattest datert 06.11.1995 vedrørende fasadendring.

Det foreligger ferdigattest datert 08.06.1967 vedrørende lovligheten av bygget.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Varmekabler på badet, radiator(sentralvarme), balansert ventilasjonsanlegg. Sentralvarme og varmtvann er inkludert i felleskostnader.

Det opplyses for ordens skyld at det ikke er varmekilder i alle rom.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 8 590,- pr.mnd.

sentralvarme og varmtvann, kommunale avgifter og eiendomsskatt, renhold, filterskift, tv og internett, brensel, renter og avdrag, drift av borettslag, forettningsførsel.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at rør skal skiftes. Det er for tidlig å si noe om konkret tidspunkt for oppstart og kostnader, men etter all sannsynlighet vil arbeidet starte i slutten av 2024 eller starten av 25. Dette vil påvirke andel fellesgjeld og felleskostnader i noen grad, men ikke mye på de minste leiligheten ifølge styreleder.

Laget er nå begynt å planlegge vedlikeholdsarbeider på rør. Det er ikke gjort noen vedtak her, men et planleggingsarbeid er igangsatt. Det er for tidlig å si noe om tidspunkt og kostnader. Styret jobber med å innhente tilbud og vil unngå å øke fellesgjeld

og felleskostnad hvis det lar seg gjøre.

Det er videre normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

For aktuell leilighet vil dette blant annet være strøm etter forbruk, forsikringer etc.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Bank: Handelsbanken

Lånenr.: 95217448876

Lånebeskrivelse: Handelsbanken, flytende rente

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,89%

Andel av saldo 46 564,96

Innfrielsesdato: 30.12.2036

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13565341-20

Lånebeskrivelse: Husbank, rehabilitering,

Fast rente til 01.03.2041

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 1,78%

Andel av saldo 10 964,96

Innfrielsesdato: 01.01.2050

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13565615 5

Lånebeskrivelse: Husbank, rehabilitering,

Fast rente til 01.03.2041

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 1,78%

Andel av saldo 140 267,78

Innfrielsesdato: 01.01.2050

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13565341-10

Lånebeskrivelse: Husbank, rehabilitering,

Fast rente til 01.03.2041

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 1,78%

Andel av saldo 162 655,47

Innfrielsesdato: 01.01.2050

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13565340-30

Lånebeskrivelse: Husbank, rehabilitering,

Fast rente til 01.03.2041

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 1,78%

Andel av saldo 60 971,08

Innfrielsesdato: 01.06.2050

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13565616-10

Lånebeskrivelse: Husbank, rehabilitering,

Fast rente til 01.03.2041

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 1,78%

Andel av saldo 60 969,07

Innfrielsesdato: 01.11.2050

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13565615-20

Lånebeskrivelse: Husbank, rehabilitering,

Fast rente til 01.03.2041

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 1,78%

Andel av saldo 22 400,64

Innfrielsesdato: 01.01.2050

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13565615 40

Lånebeskrivelse: Husbank, rehabilitering,

Fast rente til 01.03.2041

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 1,78%

Andel av saldo 14 591,03

Innfrielsesdato: 30.06.2050

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13565616-30

Lånebeskrivelse: Husbank, rehabilitering,

Fast rente til 01.03.2041

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 1,78%

Andel av saldo 162 933,98

Innfrielsesdato: 01.05.2051

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13565616-40

Lånebeskrivelse: Husbank, rehabilitering,

Fast rente til 01.03.2041

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 1,78%

Andel av saldo 13 566,32

Innfrielsesdato: 31.05.2051

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13565340-20

Lånebeskrivelse: Husbank, rehabilitering,

Fast rente til 01.03.2041

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 1,78%

Andel av saldo 20 891,20

Innfrielsesdato: 01.12.2049

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13565340-40

Lånebeskrivelse: Husbank, rehabilitering,

Fast rente til 01.03.2041

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 1,78%

Andel av saldo 13 348,13

Innfrielsesdato: 01.01.2050

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565616-20
Lånebeskrivelse: Husbank, rehabilitering,
Fast rente til 01.03.2041
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,78%
Andel av saldo 14 590,18
Innfrielsesdato: 01.11.2050

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565341-30
Lånebeskrivelse: Husbank, rehabilitering,
Fast rente til 01.03.2041
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,78%
Andel av saldo 60 113,68
Innfrielsesdato: 01.01.2050

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565340-10
Lånebeskrivelse: Husbank, rehabilitering,
Fast rente til 01.03.2041
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,78%
Andel av saldo 79 956,50
Innfrielsesdato: 01.12.2049

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565615-30
Lånebeskrivelse: Husbank, rehabilitering,
Fast rente til 01.03.2041
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,78%
Andel av saldo 79 953,80
Innfrielsesdato: 01.01.2050

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565341-40
Lånebeskrivelse: Husbank, rehabilitering,
Fast rente til 01.03.2041
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,78%
Andel av saldo 14 385,47
Innfrielsesdato: 01.01.2050

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Ifølge regnskap pr 31.12.22 hadde borettslaget følgende tall:
- Overskudd kr 9 221 768,-
- Disponible midler kr 14 386 911,-

For ytterligere informasjon se årsberetning og regnskap som følger i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i disse.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Polisenummer: 89310964

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 822 929,- Som sekundærbolig Kr. ,-

BORETTSLAG

Borettslag: SOLHEIMSLIEN BORETTSLAG, Orgnr: 948115700

Sentralvarme og varmtvann inkludert i felleskostnadene.
Parkeringsplasser og ladestasjoner!

Borettslaget gjennomgått en betydelig rehabilitering av fasader, med bl.a. nye balkonger, vinduer, etterisolering av fasader, installert balansert ventilasjon og fått nye radiatorovner.

FORRETNINGSFØRER

BOB.

STYREGODKJENNING

Det er en forutsetning for avtalen at ny eier blir styregodkjent før overtagelse. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Styregodkjennelsen vil bli avklart i etterkant av salget.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

VVS:

Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast og støpejern. det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør.

EL.anlegg:

Sikringsskapet er montert i felles trappegang og inneholder automatsikringer.

DYREHOLD

Det må søkes skriftlig til styret om dyrehold. Dyrehold kan nektes ved saklig grunn.

DIVERSE

Følgende hvitevarer medfølger i handelen: Alle hvitevarer på kjøkken.

Leiligheten kan kjøpes møblert om ønskelig.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk eller brann/feiervesen på eiendommen.

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

ANNET

Vi i Eie Eiendomsmegling Bergen etterstreber å ha de beste

boligannonsene i Norge og vi er stolte av å ha tilknyttet oss det som etter vår mening er de beste på styling og bilder i landet. Stylistene og fotografene i HEEM jobber eksklusivt for Eie Eiendomsmegling i Bergen. Slik kan vi love det beste resultatet for våre kunder.

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

FESTEAVTALE

Areal: 8 806 kvm, Eierform: Festet fellestomt

UTLEIE

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Med samtykke fra styret kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp ifølge Bergen kommune.

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

REGULERING

Området er i henhold til gjeldende kommuneplan avsatt til Ytre forfettingssone ifølge Bergen kommune.

PlanID: 65270000

Arealstatus: 2 - Framtidig

Arealformål: 1001 - Bebyggelse og anlegg

Beskrivelse: Ytre forfettingssone

Områdenavn: Y1

Dekningsgrad: 99,8 %

Eier av Solheimslie 56, tidligere EraTrykk, ønsker å gjøre om bygningen til boliger. I forbindelse med oppføring av nye bygg etc kan det forekomme byggestøy, støv og tilhørende ulemper i en byggeperiode.

Kopi av basiskart og planinformasjon er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 2 490 000,- (Prisantydning)

kr 967 721,- (Andel av fellesgjeld)

kr 3 457 721,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 1 240,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 458 961,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 467 211,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring ifbm. salget. Det er likevel utarbeidet en egenerklæring som interessenter bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Eierskiftegebyr forretningsfører (Kr.6 385)
Grunnpakke (Kr.12 990)
Markedspakke 2 (Kr.19 990)
Oppgjør (Kr.7 990)
Tilrettelegging (Kr.12 900)
Innhenting av informasjon fra forretningsfører (Kr.3 170)
Overtagelse (Kr.2 000)
Provisjon (Fastpris) (Kr.55 000)
Visningshonorar (Kr.2 000)
Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.3 490)
Totalt kr. (Kr.125 915)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

95-24-0166

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte

denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. **Forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. **Ikke-forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter

etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

Megler

AVDELING

Mekleriet Vest AS
EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen
Org. nr: 823590342
Nedbergeveien 11
5178 Loddefjord
Tlf: 55 50 03 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Lars Draugsvoll Mæland

SAKSBEHANDLERE

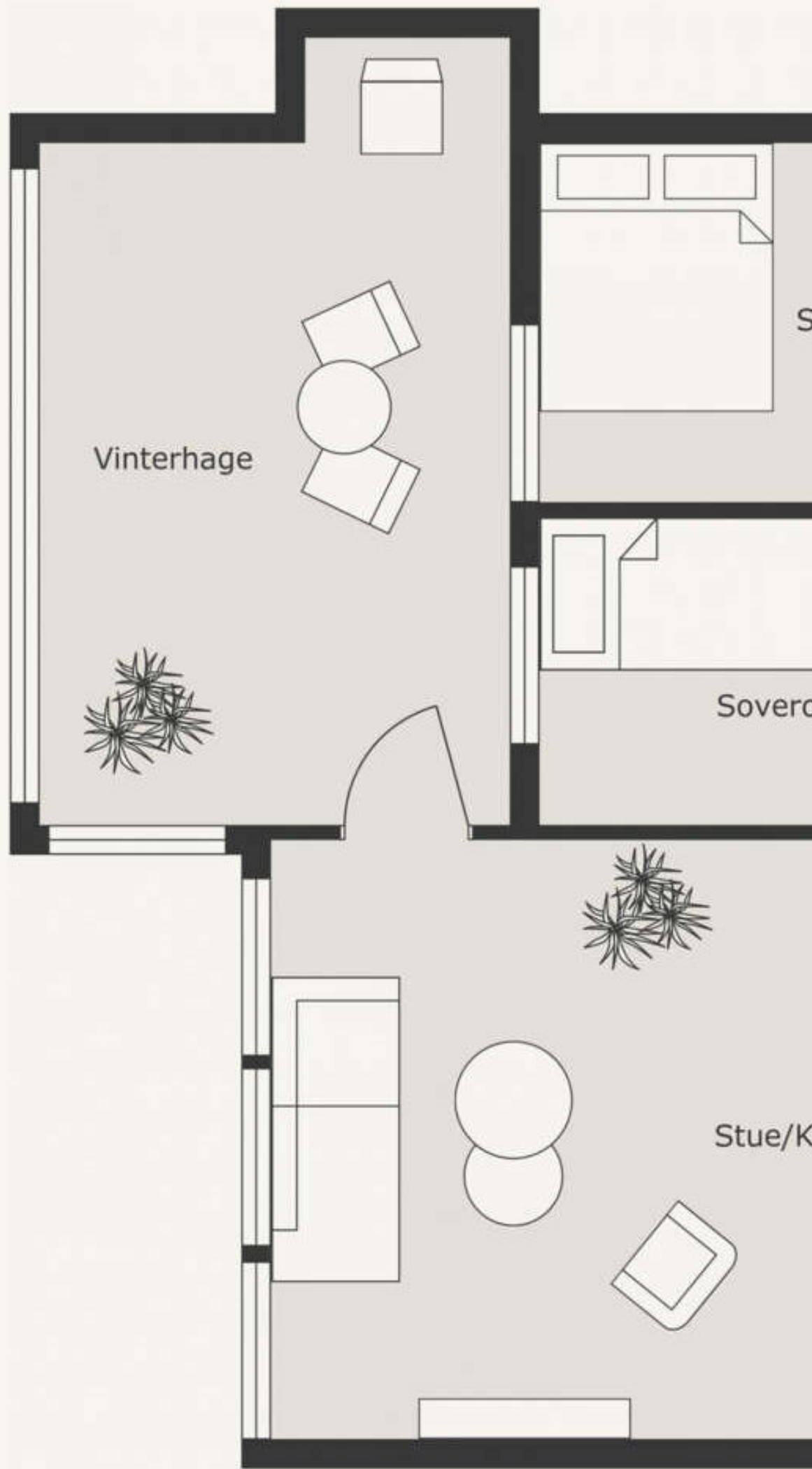
Tobias Nordahl-Pedersen
EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen
Eiendomsmeglerfullmektig
Mob: 47 33 15 30 / E-post: top@eie.no

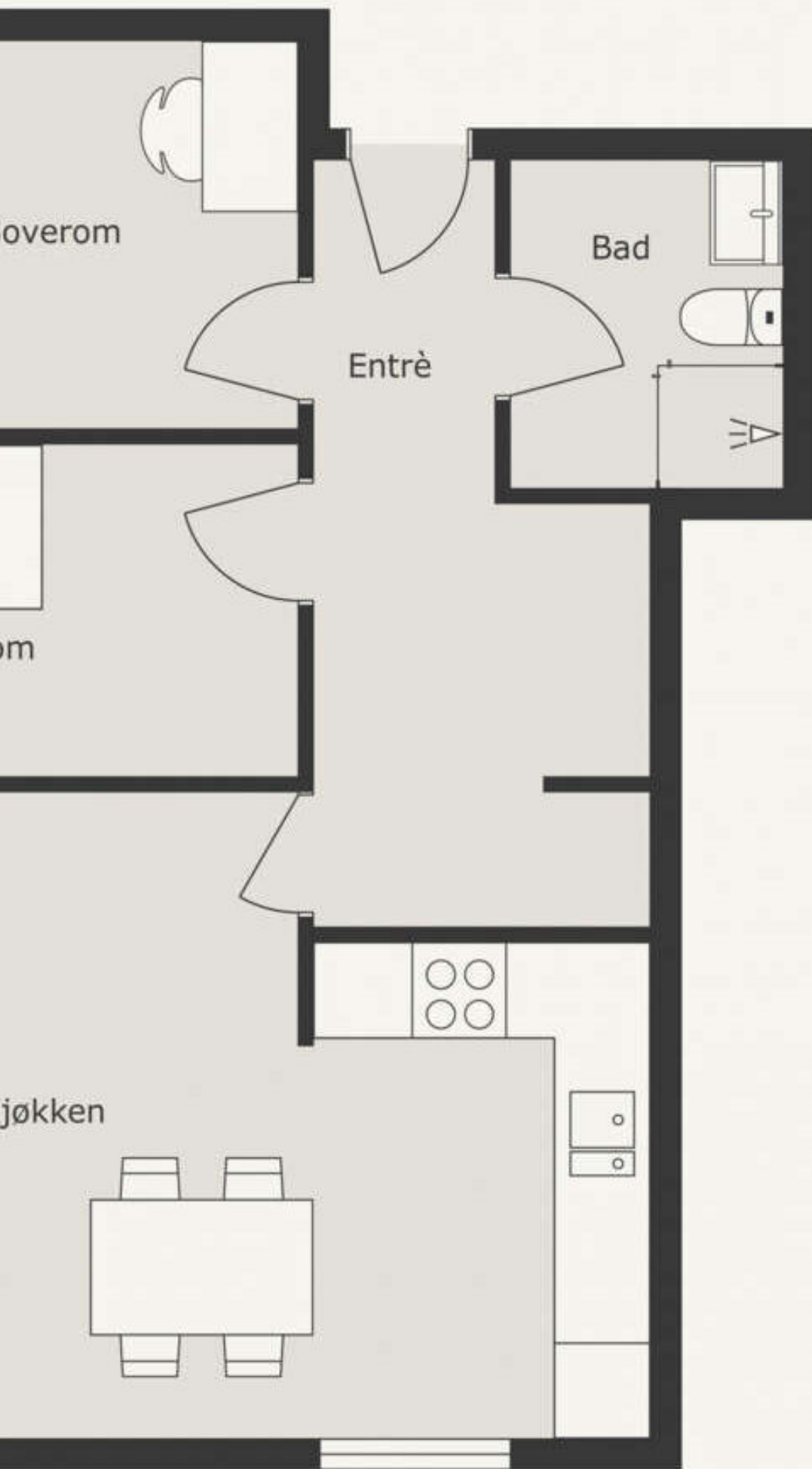
DITT NYE HJEM?











































BONYTT
Spännande
BOLIG
med karaktär

SOMMERFESTEN
TIL BEREDNINGEN KOMMER
LESERNE TIL FÆLLES
KØBNE, BESTILLET I LÅNEN













































































SPAR 

11-01-21

SPAR
SCUOLA
TUBO!
1290

SPAR

SPAR



Godt Brød





Colonialer
KRANEN









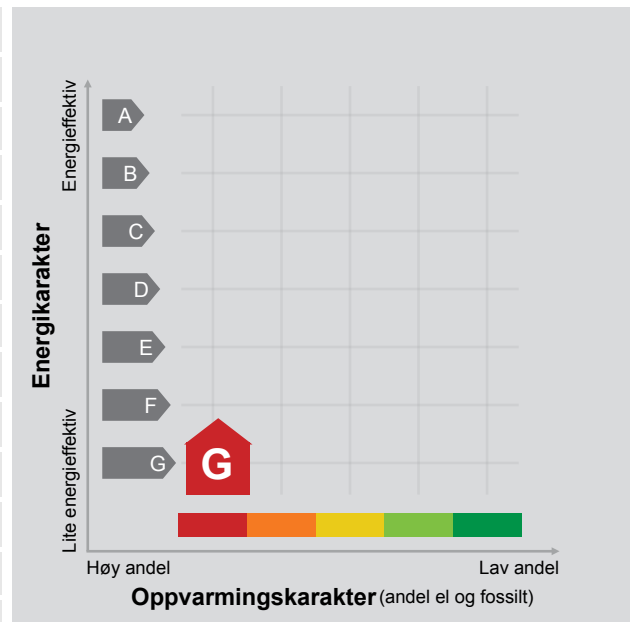


INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Solheimslien 28
Postnummer	5056
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	158
Bruksnummer	760
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139219422
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	f1abef92-2283-4adc-ba54-4224ce3a79f1
Dato	03.07.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Luft kort og effektivt**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1965
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	76
Ant. etg. med oppv. BRA:	8
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Solheimslien 28
Postnummer: 5056
Sted: BERGEN
Kommune: Bergen
Bolignummer: H0402
Dato: 03.07.2024 13:03:39
Energimerkenummer: f1abef92-2283-4adc-ba54-4224ce3a79f1

Kommunennummer: 4601
Gårdsnummer: 158
Bruksnummer: 760
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 139219422

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 8: 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 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: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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. Kjøøl - 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 23: 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.

Boligselskapets navn	718	SOLHEIMSLIEN BORETTSLAG (0718)
Budsjett år	2024	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	705 000	2 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	4 523 000	12 %
Driftskostnader	12 570 000	34 %
Renter lån	6 961 000	19 %
Avdrag lån	10 680 000	29 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	1 587 000	4 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	37 026 000	100 %

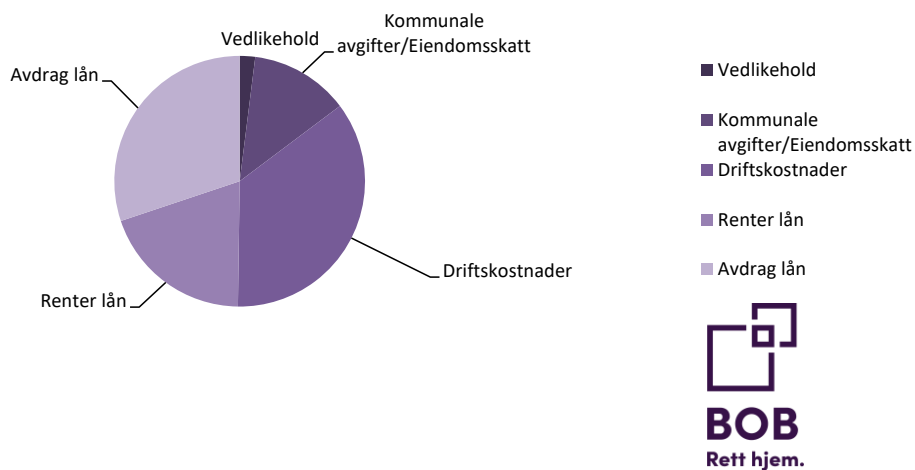
Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.

Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).

Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.

Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.

Fordeling av kostnader basert på vedtatt budsjett 2024





Husordensregler for Solheimslie borettslag

1. Formål

Formålet med husordensreglene er å fremme trivsel og godt naboskap i Solheimslie Borettslag.

2. Virkeområde

Husordensreglene gjelder beboere og besøkende i Solheimslie borettslag.

3. Støy

Boligen skal benyttes på en slik måte at bruken ikke er til utilbørlig sjenanse for andre beboere.

- Ved støvende 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.
- Dersom du har fest skal de nærmeste naboene informeres. Dette innbefatter også naboer over og under din leilighet. Vis også hensyn til andre naboer.

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 Solheimslie 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 godkjenning fra styret. Dersom husdyrholdet er til utilbørlig ulempe for andre beboere kan styret trekke godkjenningen tilbake. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets eiendom.

6. Nøkler

Nøkler til inngangsparti og leilighet må kun anskaffes med driftsansvarligs vitende. Dersom det installeres ekstralås, må duplikat av nøklene leveres til driftsansvarlig. Ved fraflytting skal samtlige nøkler overleveres ny eier eller forretningsfører/megler uten vederlag.

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.
- Ukentlig vask av trapper utføres av innleid personell.
- Røyking er ikke tillatt i borettslagets fellesrom slik som oppgangen, heis, kjeller, vaskerier, rømningsstrapper, 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 felles trapperom. Det er likevel tillatt å benytte området i kjeller under trappen, til plassering av eksempelvis barnevogn, rullator og lignende. I alle tilfeller må orden og fri passasje være sikret, og renhold må ikke hindres på utilbørlig måte.
- Det er ikke tillatt å oppbevare eiendeler i rømningsstrapper.
- Rømningsstrapp skal kun benyttes i nødstilfeller, som brann eller lignende.

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.

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

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

13. Kjøring og parkering på borettslagets område

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

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

14. Parabolantenner, markiser m.m

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

15. Kjøkkenvifte

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

16. Brudd på husordensreglene

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

Innkalling til ordinær generalforsamling for Solheimslie Borettslag 2023

Tidspunkt: 20. April kl 18:00

Sted: St. Markus Kirke, menighetssal, 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 2022
3. Behandling av årsregnskap for 2022
4. Honorar til styret, valgkomite og oppgangsansvarlig
5. Valg av styret
6. Saker til avstemning
 - 6.1 Innføre betalingsløsning for bruk av felles vaskeri
 - 6.2 Valg av tv/internett-leverandør skal stemmes over generalforsamlingen
 - 6.3 Beboer som vil ha inn-glasset vinterhage på takterrasse. Fasade-endring.
7. Informasjon angående fjorårets saker
 - 7.1 Innglassing av takterrasser
 - 7.2 Sykkelparkering

Styret i Solheimslie Borettslag

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

Navn.....

Signatur.....

Klipp av – leveres ved inngangen

Generalforsamling, i Solheimslien borettslag, 20.04.2023

Navn: _____ Leilighet nr.: _____

Andelseier
(Kryss av for det som passer)

Jeg møter som andelseier.

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

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager

2. Rapport fra styret i Solheimslie borettslag for 2022

Lagets virksomhet

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

Borettslaget bestod pr 31.12.2022 av i alt 359 leiligheter. Av disse er 39 leiligheter etablert i forbindelse med rehabiliteringen som ble gjennomført i borettslaget i perioden 2017-2021. Pr. 31.12.2022 var sluttoppgjøret i borettslaget ikke ferdig.

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

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

Styret og styrets arbeid

Styrets sammensetning:

Styreleder, Thomas Molnes
Nestleder, Julie Hansen
Styremedlem, Frode Hauge
Styremedlem, Tatiana Læg Reid
Styremedlem, Petter Vedeler
Varamedlem, Vibeke Kroken
Varamedlem, Kjell Einar Thorkildsen

Andre utvalg:

Valgkomité:

Shamini Murugesu

Møtevirksomhet

I 2022 er det avholdt konstituerende styremøte, 15 formelle styremøter, hvorav i alt 78 nye protokollerte saker har blitt påbegynt, 66 er ferdig behandlet, og 12 saker overføres videre til 2023.

I tillegg har styret jobbet videre med 17 saker fra 2019, 2020, og 2021.

Sakene fra 2019-2021 omhandler blant annet rehabiliteringen, uteområder, el bil lading, vann fra Løvsstien, og andre saker som har tatt tid å behandle.

I tillegg til styremøtene har det blitt avholdt en rekke uformelle møter mellom styremedlemmene/styreleder/drif, møter med advokater, og byggherreombud WSP i forbindelse med sluttoppgjør og reklamasjoner etter rehabiliteringen, samt hyppig e-post og

telefonkorrespondanse mellom styremedlemmene og andre samarbeidende parter.

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Forsikring

Solheimslie Borettslag er i dag forsikret gjennom Gjensidige. Prisen for fullverdiforsikring ved bygningskasko av borettslagets eiendommer kostet i 2022 kroner 716 498,-. 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 2023. I 2022 fikk borettslaget tilbake kroner 70.055,- i kundeutbytte.

I 2022 ble det meldt inn totalt 14 saker til forsikringsselskapet. Dette er et høyt antall, og mange beboere har vært påvirket av disse skadesakene. Flere av disse skadene har skjedd på grunn av vannlekkasjer. Noe av grunnen til dette er at borettslaget har enkelte rør som har forbigått sin levealder. Borettslaget er som tidligere informert i gang med å kartlegge utskiftningen av disse, og vil etter all sannsynlighet starte dette arbeidet i 2023.

Foreløpig er det utbetalt egenandel fra borettslaget i syv av sakene på kroner 10.000, - pr. sak, totalt 70.000, - kroner. Det er fremdeles saker fra 2022 hvor utfallet om egenandel er uavklart, og denne summen kan derfor bli høyere.

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

Flere av skadene som ble meldt inn til forsikring har omhandlet vannskader, og i enkelte av tilfellene var årsaken til skadene manglende vedlikehold. Vi ønsker derfor igjen å minne om det som ble vedtatt på generalforsamlingen 2021

:

«Ved skader som oppstår som følge av manglende vedlikehold som eier selv skal sørge for, vil eier måtte betale egenandel helt eller delvis selv. I de skadesakene hvor de konkluderes med at manglende vedlikehold var årsak, har borettslaget viderefakturert egenandelssummen på 10.000,- kroner til andelseier.»

Vi oppfordrer derfor alle til å ha et bevisst forhold til vedlikehold, både på rør, gulv og maskiner i egen leilighet.

Boligomsetning

I 2022 har det blitt solgt 39 andelsleiligheter. Av disse var 5 nyetablerte leiligheter.

Under vises salg av andeler i 2022. Oversikten er delt inn i opprinnelige og nyetablerte leiligheter, da disse leilighetene verken har lik størrelse, fellesgjeld, eller felleskostnad selv om de har likt antall rom.

Familieoverdragelse og endring i medeiere holdes utenfor prisinformasjon.

Opprinnelige leiligheter

1- roms leiligheter, antall solgte: 2

Høyeste pris: 1.520.000,-
Laveste pris: 1.460.000,-
Gjennomsnittspris: 1.490.000,-

2- roms leiligheter, antall solgte: 7

Høyeste pris: 2.450.000,-
Laveste pris: 1.450.000,-
Gjennomsnittspris: 1.916.429,-

3- roms leiligheter, antall solgte: 17

Høyeste pris: 2.610.000,-
Laveste pris: 1.200.000,-
Gjennomsnittspris: 1.929.559,-

4- roms leiligheter, antall solgte: 16

Høyeste pris: 2.450.000,-
Laveste pris: 1.910.000,-
Gjennomsnittspris: 2.208.077,-

Nyetablerte leiligheter

2- roms leiligheter, antall solgte: 2

Høyeste pris: 1.650.000,-
Laveste pris: 1.450.000,-
Gjennomsnittspris: 1.550.000,-

3- roms leiligheter, antall solgte: 3

Høyeste pris: 1.800.000,-
Laveste pris: 1.625.000,-
Gjennomsnittspris: 1.725.000,-

Økonomi

Styret viser til vedlagt regnskap og budsjett.

HMS

Solheimslie 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. Brannslukningsapparater er plassert ut i fellesareal over hele borettslaget, og vi har hatt årlige eksterne kontroller av bl.a. elektriske anlegg både fra BKK og elektrofirma, herunder også testing av brannvarslere og sprinkleranlegg. Årlig risikovurdering av boligselskapet vil bli gjennomført etter generalforsamling i forbindelse med hms-runde.

Garasje

Det er høy etterspørsel etter parkeringsplassene i garasjene. De siste årene har parkeringssituasjonen blitt mer utfordrende som følge av at kommunen har redusert antall tilgjengelige plasser og innført soneparkering (fra 2019). Elektriske anlegg i garasjene er ikke utstyrt for lading av elbiler. Dette er blitt meldt til styret flere ganger, men det er fortsatt noen som lader elbiler i garasjene. Det er sendt varsel om at beboere som gjør dette, kan miste parkeringsplassen sin. I tillegg har styret vedtatt en ny paragraf i de nye leiekontraktene for garasjene, som handler om at stikkontakter i garasjen til el-bil-lading ikke er tillatt å bruke under noen omstendigheter.

Styret melder også om at det av og til er tilfeller av beboere som privatiserer "sin" garasje ved å installere egne portåpnere. Mange av de som har montert har ikke tatt vare på gamle deler som gjør at garasjeportene går i lås, og disse delene er ikke mulig å oppdrive. Videre er det viktig å presisere at dette ikke er tillat, siden driften må ha tilgang til alle garasjene til enhver tid for eksempel i tilfelle brann, elektriske feil, lekkasjer og annet. Anlegget er preget av alder og slitasje.

Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

I 2022 var det 7 søknader som kvalifiserte til beboerpotten. Dette er en pott på hvor beboere kan søke om midler til tiltak som vil bidra til et positivt bomiljø. I 2022 ble det blant annet malt heiser, ordnet i fellesgang, og plantet diverse.

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

Vi håper det blir like stort engasjement i 2023.

Det ble ikke avholdt samling for de oppgangsansvarlige, vi håper å starte opp dette igjen i 2023.

**Solheimslie Borettslag
2022**

Resultatregnskap 2022

Solheimslie Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	32 094 686	32 099 183	31 995 000	34 103 000
Andre inntekter	3	162 632	340 525	150 000	144 000
Sum inntekter		32 257 318	32 439 708	32 145 000	34 247 000
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	1 075 698	1 137 326	1 036 000	1 407 000
Styrehonorar	5	661 000	661 000	400 000	440 000
Andre honorarer	6	40 999	35 500	35 000	35 000
Arbeidsgiveravgift		260 733	257 420	237 000	245 000
Avskrivninger	7	473 797	235 771	234 000	303 000
Felles strøm og varme		4 362 252	3 748 196	4 046 000	4 298 000
Festeavgift/tomteleie		148 021	148 021	148 000	148 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		3 950 661	3 663 672	3 774 000	4 208 000
Andre driftskostnader	8	1 986 019	1 958 818	1 710 000	3 233 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	170 971	191 300	92 000	123 000
Vedlikehold	10	1 488 388	1 069 937	425 000	505 000
Rehabilitering	11	422 548	8 261 428	1 400 000	0
Forretningsførsel		319 492	321 180	330 000	336 000
Revisjonshonorar		39 500	34 875	23 000	32 000
Andre konsulenthonorarer		523 683	691 606	500 000	510 000
Kontingent		3 192	2 996	0	4 000
Forsikring		716 498	633 887	691 000	803 000
Tap på fordringer		0	44	0	0
Sum driftskostnader		16 643 450	23 052 978	15 081 000	16 630 000
Driftsresultat		15 613 867	9 386 730	17 064 000	17 617 000
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		269 263	55 447	0	0
Andre renteinntekter		16 779	25 945	0	0
Andre finansinntekter		70 055	52 388	0	50 000
Sum finansinntekter		356 097	133 780	0	50 000
Rentekostnader lån		6 747 147	6 257 295	6 616 000	6 791 000
Andre rentekostnader		1 050	168	0	0
Sum finanskostnader		6 748 197	6 257 463	6 616 000	6 791 000
Resultat av finansposter		-6 392 100	-6 123 683	-6 616 000	-6 741 000
Resultat		9 221 768	3 263 047	10 448 000	10 876 000
Til/fra udekket tap		9 221 768	3 263 047	0	0
Sum disponeringer		9 221 768	3 263 047	0	0

Resultatrapport 2022 for Solheimslie Borettslag

Balanse pr. 31.12.2022

Solheimslie Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12, 15	310 068 204	310 068 204
Garasjer	12	1 475 000	1 475 000
Andre driftsmidler	7	604 609	728 451
Sum varige driftsmidler		312 147 813	312 271 655
Sum anleggsmidler		312 147 813	312 271 655
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		3 033	0
Forskuddsbetalte kostnader		274 579	412 180
Andre fordringer		38 443	85 027
Sum fordringer		316 055	497 207
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		27 368 424	27 760 607
Skattetrekk		42 265	50 392
Sum bankinnsk. og kontanter		27 410 689	27 810 999
Sum omløpsmidler		27 726 744	28 308 205
SUM EIENDELER		339 874 557	340 579 860

Balanse pr. 31.12.2022

Solheimslie Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
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	13	-87 223 049	-96 444 817
Sum opptjent egenkapital		-87 223 049	-96 444 817
SUM EGENKAPITAL		-37 503 785	-46 725 553
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 15	360 214 109	370 794 721
Borettsinnskudd	15	3 824 400	3 824 400
Sum langsiktig gjeld		364 038 509	374 619 121
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		349 227	201 081
Leverandørgjeld		929 708	741 628
Skyldige off. myndigheter		149 303	144 447
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		555 517	481 271
Påløpne renter		375 856	382 088
Annen kortsiktig gjeld	11	10 980 222	10 735 778
Sum kortsiktig gjeld		13 339 834	12 686 292
SUM GJELD		377 378 343	387 305 413
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		339 874 557	340 579 860

Bergen,
Styret for Solheimslie Borettslag

Thomas Molnes
Styrets leder

Julie Lange Hansen
Nestleder

Frode Hauge
Styremedlem

Petter Vedeler
Styremedlem

Tatiana Læg Reid
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Solheimslie Borettslag

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3800	Andel felleskostnader	27 959 052	27 952 529	28 000 000	28 000 000
3804	Utleie garasjeplasser	350 229	374 000	378 000	408 000
3812	Utleie parkeringsplasser	14 800	27 200	0	0
3814	Brenselsinntekter	2 759 220	2 758 721	2 758 000	3 620 000
3816	Kabel-TV	814 212	814 023	814 000	1 887 000
3825	Leieinntekter El-bil	67 933	43 500	45 000	59 000
3828	Filterskift	129 240	129 210	0	129 000
Sum felleskostnader		32 094 686	32 099 183	31 995 000	34 103 000

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3850	Renhold	144 480	330 160	150 000	144 000
3885	Andre inntekter	18 152	10 365	0	0
Sum andre inntekter		162 632	340 525	150 000	144 000

Note 4 - Lønnskostnader

Gjennomsnittlig antall årsverk: 2,61

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
5330	Styrehonorar	580 000	607 000	400 000	440 000
5331	Avsetning styrehonorar	81 000	54 000	0	0
Sum styrehonorar		661 000	661 000	400 000	440 000

Note 6 - Andre honorar

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
5360 Andre honorarer	40 999	35 500	0	0
5390 Honorar andre utvalg	0	0	35 000	35 000
Sum andre honorar	40 999	35 500	35 000	35 000

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	1 333	11 819
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	197 900	8 206 964	20 000	37 426
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	21 668
Anskaffelsesår	2012	2007	2017	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	1
	Vaskemaskin og tørketrommel	Sandspreder	Avant Flishogger	Div lekeapparater
Anskaffelseskost pr.01.01	496 451	56 250	46 250	0
Årets tilgang	0	0	0	349 955
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	496 451	56 250	46 250	349 955
Årets av- og nedskr. pr.31.12	99 290	11 250	9 249	46 660
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	289 596	19 687	9 249	46 660
Bokført verdi pr.31.12	206 854	36 562	37 000	303 294
Anskaffelsesår	2020	2021	2021	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	2	4	4	5

Vaskemaskin og tørketrommel kjøpt i 2019 er i 2022 nedskrevet med kr 294 193.
Utstyret er kastet da det var ødelagt

Note 8 - Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
5510 Styredisposisjoner	2 984	0	5 000	5 000
5901 Gaver ansatte	3 066	1 476	5 000	2 000
5902 Gaver til styremedlemmer	1 520	1 500	0	2 000
5920 Yrkesskadeforsikring	5 115	8 274	0	6 000
5945 Pensjonsforsikring for ansatte	22 087	9 690	0	22 000
5965 Arbeidstøy og verneutstyr	21 899	11 505	10 000	13 000
6300 Møtekostnader	450	3 750	4 000	4 000
6325 Renovasjon	62 743	29 546	10 000	55 000
6326 Snømåking og brøyting	11 906	35 592	40 000	15 000
6335 Containerleie/ -tømming	155 685	157 539	150 000	170 000
6336 HMS	135 064	34 140	50 000	144 000
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	15 474	1 661	2 000	2 000
6346 Radon	15 188	0	0	0
6360 Renhold og matteleie	173 908	268 945	150 000	180 000
6362 Maskiner og utstyr	10 519	0	10 000	50 000
6365 Kostnader parkeringsplasser	0	4 548	0	3 000
6366 Reparasjon av utstyr, verktøy og	0	11 794	0	5 000
6370 Garasjer	4 147	8 025	50 000	5 000
6372 Heis	120 203	156 886	100 000	100 000
6374 Ventilasjon	391 044	144 722	0	250 000
6375 TV/Bredbånd	491 386	767 086	787 000	1 887 000
6377 Vakthold	68 448	86 473	94 000	20 000
6390 Andre driftskostnader	1 810	5 308	10 000	2 000
6391 Diverse serviceavtaler	66 153	93 651	68 000	126 000
6630 Egenandel ved skade	70 000	30 000	20 000	60 000
6632 Kostnader forsikringskader	0	0	25 000	0
6800 Kontorkostnader	4 775	19 633	10 000	10 000
6845 Kopiering	0	0	5 000	5 000
6860 Kursutgifter	45 750	0	10 000	15 000
6900 Telefonutgifter	17 985	21 337	20 000	20 000
6940 Porto	5 363	3 080	5 000	2 000
7000 Drivstoff	12 240	7 646	10 000	11 000
7020 Vedlikehold bil og traktor	33 002	20 759	45 000	30 000
7040 Forsikring/off.avgifter varebil	0	0	5 000	5 000
7120 Utlegg bompenger,parkering mm	4 158	3 815	10 000	5 000
7430 Gaver ikke fradragsberettiget	750	0	0	0
7740 Øreavrunding	-26	-72	0	0
7770 Bankgebyr	1 398	1 645	0	0
7779 Andre gebyr	8 445	8 544	0	0
7782 Kostnader bomiljø	1 382	323	0	2 000
Sum driftskostnader	1 986 019	1 958 818	1 710 000	3 233 000

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6500 IT utstyr	2 771	5 837	10 000	3 000
6502 Brannvernustyr	22 159	100	10 000	10 000
6503 Annet driftsmateriell	35 055	36 591	10 000	20 000
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	13 794	42 489	10 000	10 000
6506 Porttelefoni	0	0	5 000	5 000
6507 Leker/bøker	1 708	0	0	0
6510 Verktøy og redskap	32 458	47 709	20 000	25 000
6540 Inventar	0	53 817	0	0
6541 Lekeplasser, lekeapparater,	48 454	2 103	25 000	25 000
6553 Abonnement og lisenser	14 572	1 634	2 000	15 000
6570 Arbeidsklær og verneustyr	0	0	0	10 000
6591 Abb./lisens programvarer	0	1 020	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	170 971	191 300	92 000	123 000

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	278 429	227 657	100 000	100 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	537 134	243 664	100 000	100 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	246 520	211 303	20 000	50 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	70 743	139 452	20 000	20 000
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	114 382	138 614	20 000	20 000
6606 Vedlikehold heis	130 084	73 468	100 000	100 000
6607 Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	94 553	0	25 000	50 000
6608 Vedlikehold garasjer	0	1 874	0	25 000
6614 Vedlikehold maling	1 775	9 402	5 000	5 000
6616 Vedlikehold tak	14 769	10 002	15 000	15 000
6617 Vedlikehold dører og vinduer	0	14 500	20 000	20 000
Sum vedlikehold	1 488 388	1 069 937	425 000	505 000

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

Note 11 - Rehabilitering

Rehabilitering	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6650- Rehabilitering	301 923	10 971 011
6645 - Garantiprovisjon	120 625	123 625
6642 – Omkostninger salg andeler	0	166 077
6650- Enova tilskudd	0	-2 999 285
Sum rehabilitering	422 548	8 261 428
Verdiøkning bygning – påkostning	0	0
Sum kostnad rehabilitering	422 548	8 261 428

Kostnaden på konto 6650 i 2022 er utbetaling til WSP Norge AS for jobben med reklamasjon/stevning etter avsluttet rehabilitering

Faktura fra Sognes Bygg AS kr 10 286 579 som gjelder sluttoppgjør er omtvistet
Det ble i regnskapet 2021 foretatt en avsetning på dette beløpet.
Avsetning står til utbedring i forbindelse med rehabiliteringen er fullført

Note 12 - Bygninger

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

Note 13 - Udekket tap

	2022	2021
Sum udekket tap	-87 223 049	-96 444 817

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 14 - Langsiktig gjeld**Handelsbanken**

Renter 31.12.22: 3,95%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2017	23 000 000	
Nedbetalt tidligere	4 454 497	
Nedbetalt i år	1 059 309	
Lånesaldo 31.12		17 486 194
Beregnet innfrielsesdato: 01.01.2037		

Husbanken

Renter 31.12.22: 1,78%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2019	5 299 000	
Nedbetalt tidligere	280 862	
Nedbetalt i år	130 732	
Lånesaldo 31.12		4 887 406
Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050		

Husbanken

Renter 31.12.22: 1,78%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2020	55 686 000	
Nedbetalt tidligere	2 888 999	
Nedbetalt i år	1 438 096	
Lånesaldo 31.12		51 358 905
Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050		

Husbanken

Renter 31.12.22: 1,78%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2020	63 641 000	
Nedbetalt tidligere	3 303 937	
Nedbetalt i år	1 438 096	
Lånesaldo 31.12		58 695 760
Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050		

Husbanken

Renter 31.12.22: 1,78%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2020	23 865 000	
Nedbetalt tidligere	945 470	
Nedbetalt i år	609 774	
Lånesaldo 31.12		22 309 756
Beregnet innfrielsesdato: 18.06.2050		

Husbanken

Renter 31.12.22: 1,78%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2020	23 865 000	
Nedbetalt tidligere	608 064	
Nedbetalt i år	618 752	
Lånesaldo 31.12		22 638 184
Beregnet innfrielsesdato: 14.11.2050		

Husbanken

Renter 31.12.22: 1,78%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2019 8 915 000

Nedbetalt tidligere 472 520

Nedbetalt i år 234 881

Lånesaldo 31.12 8 207 599

Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050

Husbanken

Renter 31.12.22: 1,78%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2020 5 711 000

Nedbetalt tidligere 226 112

Nedbetalt i år 145 925

Lånesaldo 31.12 5 338 963

Beregnet innfrielsesdato: 18.07.2050

Husbanken

Renter 31.12.22: 1,78%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2021 63 642 000

Nedbetalt tidligere 1 587 296

Nedbetalt i år 1 615 184

Lånesaldo 31.12 60 439 520

Beregnet innfrielsesdato: 19.05.2051

Husbanken

Renter 31.12.22: 1,78%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2021 5 299 000

Nedbetalt tidligere 132 163

Nedbetalt i år 134 484

Lånesaldo 31.12 5 032 353

Beregnet innfrielsesdato: 19.06.2051

Husbanken

Renter 31.12.22: 1,78%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2019 8 314 000

Nedbetalt tidligere 260 398

Nedbetalt i år 399 055

Lånesaldo 31.12 7 654 547

Beregnet innfrielsesdato: 04.12.2049

Husbanken

Renter 31.12.22: 1,78%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2019 5 299 000

Nedbetalt tidligere 274 928

Nedbetalt i år 145 545

Lånesaldo 31.12 4 878 527

Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050

Husbanken

Renter 31.12.22: 1,78%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2020 5 711 000

Nedbetalt tidligere 145 512

Nedbetalt i år 148 070

Lånesaldo 31.12 5 417 418

Beregnet innfrielsesdato: 16.11.2050

Husbanken

Renter 31.12.22: 1,78%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2020 23 865 000

Nedbetalt tidligere 1 238 957

Nedbetalt i år 615 479

Lånesaldo 31.12 22 010 564

Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050

Husbanken

Renter 31.12.22: 1,78%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2019 31 820 000

Nedbetalt tidligere 1 685 527

Nedbetalt i år 838 383

Lånesaldo 31.12 29 296 090

Beregnet innfrielsesdato: 04.12.2049

Husbanken

Renter 31.12.22: 1,78%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2019 31 820 000

Nedbetalt tidligere 1 685 52

Nedbetalt i år 838 383

Lånesaldo 31.12 29 295 098

Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050

Husbanken

Renter 31.12.22: 1,78%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2020 5 711 000

Nedbetalt tidligere 296 488

Nedbetalt i år 147 287

Lånesaldo 31.12 5 267 225

Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050

Sum langsiktig gjeld**360 214 109****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt****2022**

Gjeld til kredittinstitusjoner

307 537 469

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Handelsbanken 95217448876	6	63 961	383 766
	1	57 993	57 993
	1	57 428	57 428
	102	56 237	5 736 174
	3	55 441	166 323
	1	54 605	54 605
	34	54 429	1 850 586
	1	54 291	54 291
	1	54 185	54 185
	1	53 558	53 558
	3	52 303	156 909
	80	49 156	3 932 480
	2	48 955	97 910
	1	47 700	47 700
	12	47 635	571 620
	40	43 160	1 726 400
	3	42 805	128 415
	1	42 574	42 574
	1	42 344	42 344
	3	41 999	125 997
	6	41 805	250 830
	1	41 769	41 769
	1	41 193	41 193
	1	40 848	40 848
	1	39 698	39 698
	2	39 583	79 166
	3	38 892	116 676
	1	38 662	38 662
	40	32 630	1 305 200
	6	31 817	190 902
		0	0
Lån Husbanken 13565341-20	6	17 845	107 070
	1	16 180	16 180
	1	16 022	16 022
	102	15 690	1 600 380
	3	15 468	46 404
	1	15 234	15 234
	34	15 185	516 290
	1	15 147	15 147
	1	15 117	15 117
	1	14 942	14 942
	3	14 592	43 776
	80	13 714	1 097 120
	2	13 658	27 316
	1	13 308	13 308
	12	13 290	159 480
	40	12 041	481 640

Solheimslie Borettslag org.nr. 948115700

	3	11 942	35 826
	1	11 878	11 878
	1	11 814	11 814
	3	11 717	35 151
	6	11 663	69 978
	1	11 653	11 653
	1	11 493	11 493
	1	11 396	11 396
	1	11 075	11 075
	2	11 043	22 086
	3	10 851	32 553
	1	10 787	10 787
	40	9 104	364 160
	6	8 877	53 262
Lån Husbanken 13565615 5	6	187 861	1 127 166
	1	170 332	170 332
	1	168 672	168 672
	102	165 173	16 847 646
	3	162 836	488 508
	1	160 380	160 380
	34	159 864	5 435 376
	1	159 458	159 458
	1	159 148	159 148
	1	157 305	157 305
	3	153 621	460 863
	80	144 377	11 550 160
	2	143 787	287 574
	1	140 100	140 100
	12	139 908	1 678 896
	40	126 767	5 070 680
	3	125 724	377 172
	1	125 045	125 045
	1	124 370	124 370
	3	123 356	370 068
	6	122 785	736 710
	1	122 682	122 682
	1	120 989	120 989
	1	119 975	119 975
	1	116 598	116 598
	2	116 258	232 516
	3	114 230	342 690
	1	113 556	113 556
	40	95 839	3 833 560
	6	93 449	560 694
Lån Husbanken 13565341-10	6	214 698	1 288 188
	1	194 664	194 664
	1	192 768	192 768
	102	188 769	19 254 438
	3	186 097	558 291
	1	183 291	183 291
	34	182 701	6 211 834

Solheimslien Borettslag org.nr. 948115700

	1	182 237	182 237
	1	181 883	181 883
	1	179 776	179 776
	3	175 567	526 701
	80	165 002	13 200 160
	2	164 328	328 656
	1	160 114	160 114
	12	159 895	1 918 740
	40	144 876	5 795 040
	3	143 684	431 052
	1	142 908	142 908
	1	142 137	142 137
	3	140 978	422 934
	6	140 325	841 950
	1	140 207	140 207
	1	138 273	138 273
	1	137 114	137 114
	1	133 254	133 254
	2	132 866	265 732
	3	130 549	391 647
	1	129 778	129 778
	40	109 530	4 381 200
	6	106 799	640 794
Lån Husbanken 13565340-30	6	81 605	489 630
	1	73 990	73 990
	1	73 269	73 269
	67	71 750	4 807 250
	35	71 749	2 511 215
	3	70 734	212 202
	1	69 667	69 667
	34	69 443	2 361 062
	1	69 267	69 267
	1	69 132	69 132
	1	68 331	68 331
	3	66 731	200 193
	80	62 716	5 017 280
	2	62 460	124 920
	1	60 858	60 858
	12	60 775	729 300
	40	55 066	2 202 640
	3	54 613	163 839
	1	54 318	54 318
	1	54 025	54 025
	3	53 585	160 755
	6	53 336	320 016
	1	53 292	53 292
	1	52 556	52 556
	1	52 116	52 116
	1	50 649	50 649
	2	50 501	101 002
	3	49 620	148 860
	1	49 327	49 327

Solheimslien Borettslag org.nr. 948115700

	40	41 631	1 665 240
	6	40 593	243 558
Lån Husbanken 13565616-10	6	82 806	496 836
	1	75 079	75 079
	1	74 348	74 348
	102	72 806	7 426 212
	3	71 775	215 325
	1	70 693	70 693
	34	70 465	2 395 810
	1	70 287	70 287
	1	70 150	70 150
	1	69 337	69 337
	3	67 714	203 142
	80	63 639	5 091 120
	2	63 379	126 758
	1	61 754	61 754
	12	61 669	740 028
	40	55 877	2 235 080
	3	55 417	166 251
	1	55 118	55 118
	1	54 820	54 820
	3	54 374	163 122
	6	54 122	324 732
	1	54 076	54 076
	1	53 330	53 330
	1	52 883	52 883
	1	51 394	51 394
	2	51 245	102 490
	3	50 351	151 053
	1	50 054	50 054
	40	42 244	1 689 760
	6	41 191	247 146
Lån Husbanken 13565615-20	6	30 022	180 132
	1	27 220	27 220
	1	26 955	26 955
	102	26 396	2 692 392
	3	26 023	78 069
	1	25 630	25 630
	34	25 548	868 632
	1	25 483	25 483
	1	25 433	25 433
	1	25 139	25 139
	3	24 550	73 650
	80	23 073	1 845 840
	2	22 978	45 956
	1	22 389	22 389
	12	22 359	268 308
	40	20 258	810 320
	3	20 092	60 276
	1	19 983	19 983
	1	19 875	19 875

	3	19 713	59 139
	6	19 622	117 732
	1	19 606	19 606
	1	19 335	19 335
	1	19 173	19 173
	1	18 633	18 633
	2	18 579	37 158
	3	18 255	54 765
	1	18 147	18 147
	40	15 316	612 640
	6	14 934	89 604
Lån Husbanken 13565615 40	6	19 529	117 174
	1	17 707	17 707
	1	17 534	17 534
	102	17 170	1 751 340
	3	16 927	50 781
	1	16 672	16 672
	34	16 618	565 012
	1	16 576	16 576
	1	16 544	16 544
	1	16 352	16 352
	3	15 970	47 910
	80	15 009	1 200 720
	2	14 947	29 894
	1	14 564	14 564
	12	14 544	174 528
	40	13 178	527 120
	3	13 069	39 207
	1	12 999	12 999
	1	12 929	12 929
	3	12 823	38 469
	6	12 764	76 584
	1	12 753	12 753
	1	12 577	12 577
	1	12 472	12 472
	1	12 121	12 121
	2	12 086	24 172
	3	11 875	35 625
	1	11 805	11 805
	40	9 963	398 520
	6	9 714	58 284
Lån Husbanken 13565616-30	6	221 076	1 326 456
	1	200 448	200 448
	1	198 495	198 495
	102	194 377	19 826 454
	3	191 626	574 878
	1	188 736	188 736
	34	188 129	6 396 386
	1	187 651	187 651
	1	187 287	187 287
	1	185 117	185 117

Solheimslien Borettslag org.nr. 948115700

	3	180 782	542 346
	80	169 904	13 592 320
	2	169 210	338 420
	1	164 871	164 871
	12	164 645	1 975 740
	40	149 180	5 967 200
	3	147 952	443 856
	1	147 154	147 154
	1	146 360	146 360
	3	145 167	435 501
	6	144 494	866 964
	1	144 373	144 373
	1	142 381	142 381
	1	141 188	141 188
	1	137 213	137 213
	2	136 814	273 628
	3	134 427	403 281
	1	133 633	133 633
	40	112 783	4 511 320
	6	109 972	659 832
Lån Husbanken 13565616-40	6	18 407	110 442
	1	16 690	16 690
	1	16 527	16 527
	102	16 184	1 650 768
	3	15 955	47 865
	1	15 715	15 715
	34	15 664	532 576
	1	15 624	15 624
	1	15 594	15 594
	1	15 413	15 413
	3	15 052	45 156
	80	14 147	1 131 760
	2	14 089	28 178
	1	13 728	13 728
	12	13 709	164 508
	40	12 421	496 840
	3	12 319	36 957
	1	12 252	12 252
	1	12 186	12 186
	3	12 087	36 261
	6	12 031	72 186
	1	12 021	12 021
	1	11 855	11 855
	1	11 756	11 756
	1	11 425	11 425
	2	11 391	22 782
	3	11 193	33 579
	1	11 127	11 127
	40	9 391	375 640
	6	9 157	54 942
Lån Husbanken 13565340-20	6	27 999	167 994

Solheimslien Borettslag org.nr. 948115700

	1	25 386	25 386
	1	25 139	25 139
	102	24 617	2 510 934
	3	24 269	72 807
	1	23 903	23 903
	34	23 826	810 084
	1	23 766	23 766
	1	23 720	23 720
	1	23 445	23 445
	3	22 896	68 688
	80	21 518	1 721 440
	2	21 430	42 860
	1	20 881	20 881
	12	20 852	250 224
	40	18 893	755 720
	3	18 738	56 214
	1	18 637	18 637
	1	18 536	18 536
	3	18 385	55 155
	6	18 300	109 800
	1	18 285	18 285
	1	18 032	18 032
	1	17 881	17 881
	1	17 378	17 378
	2	17 327	34 654
	3	17 025	51 075
	1	16 924	16 924
	40	14 284	571 360
	6	13 928	83 568
Lån Husbanken 13565340-40	6	17 877	107 262
	1	16 209	16 209
	1	16 051	16 051
	102	15 718	1 603 236
	3	15 496	46 488
	1	15 262	15 262
	34	15 213	517 242
	1	15 174	15 174
	1	15 145	15 145
	1	14 969	14 969
	3	14 619	43 857
	80	13 739	1 099 120
	2	13 683	27 366
	1	13 332	13 332
	12	13 314	159 768
	40	12 063	482 520
	3	11 964	35 892
	1	11 900	11 900
	1	11 835	11 835
	3	11 739	35 217
	6	11 684	70 104
	1	11 675	11 675
	1	11 514	11 514

Solheimslien Borettslag org.nr. 948115700

	1	11 417	11 417
	1	11 096	11 096
	2	11 063	22 126
	3	10 870	32 610
	1	10 806	10 806
	40	9 120	364 800
	6	8 893	53 358
Lån Husbanken 13565616-20	6	19 816	118 896
	1	17 967	17 967
	1	17 792	17 792
	102	17 423	1 777 146
	3	17 176	51 528
	1	16 917	16 917
	34	16 863	573 342
	1	16 820	16 820
	1	16 787	16 787
	1	16 593	16 593
	3	16 204	48 612
	80	15 229	1 218 320
	2	15 167	30 334
	1	14 778	14 778
	12	14 758	177 096
	40	13 372	534 880
	3	13 262	39 786
	1	13 190	13 190
	1	13 119	13 119
	3	13 012	39 036
	6	12 952	77 712
	1	12 941	12 941
	1	12 762	12 762
	1	12 655	12 655
	1	12 299	12 299
	2	12 263	24 526
	3	12 049	36 147
	1	11 978	11 978
	40	10 109	404 360
	6	9 857	59 142
Lån Husbanken 13565341-30	6	80 510	483 060
	1	72 998	72 998
	1	72 287	72 287
	102	70 787	7 220 274
	3	69 785	209 355
	1	68 733	68 733
	34	68 512	2 329 408
	1	68 338	68 338
	1	68 205	68 205
	1	67 415	67 415
	3	65 836	197 508
	80	61 875	4 950 000
	2	61 622	123 244
	1	60 042	60 042

Solheimslien Borettslag org.nr. 948115700

	12	59 960	719 520
	40	54 328	2 173 120
	3	53 881	161 643
	1	53 590	53 590
	1	53 301	53 301
	3	52 866	158 598
	6	52 621	315 726
	1	52 577	52 577
	1	51 852	51 852
	1	51 417	51 417
	1	49 970	49 970
	2	49 824	99 648
	3	48 955	146 865
	1	48 666	48 666
	40	41 073	1 642 920
	6	40 049	240 294
Lån Husbanken 13565340-10	6	107 159	642 954
	1	97 160	97 160
	1	96 214	96 214
	102	94 218	9 610 236
	3	92 884	278 652
	1	91 484	91 484
	34	91 189	3 100 426
	1	90 958	90 958
	1	90 781	90 781
	1	89 730	89 730
	3	87 628	262 884
	80	82 356	6 588 480
	2	82 019	164 038
	1	79 916	79 916
	12	79 806	957 672
	40	72 310	2 892 400
	3	71 715	215 145
	1	71 328	71 328
	1	70 943	70 943
	3	70 365	211 095
	6	70 039	420 234
	1	69 980	69 980
	1	69 014	69 014
	1	68 436	68 436
	1	66 510	66 510
	2	66 316	132 632
	3	65 159	195 477
	1	64 774	64 774
	40	54 668	2 186 720
	6	53 305	319 830
Lån Husbanken 13565615-30	6	107 156	642 936
	1	97 157	97 157
	1	96 211	96 211
	102	94 215	9 609 930
	3	92 881	278 643

Solheimslien Borettslag org.nr. 948115700

1	91 481	91 481
34	91 186	3 100 324
1	90 955	90 955
1	90 778	90 778
1	89 727	89 727
3	87 625	262 875
80	82 353	6 588 240
2	82 016	164 032
1	79 913	79 913
12	79 804	957 648
40	72 308	2 892 320
3	71 713	215 139
1	71 326	71 326
1	70 941	70 941
3	70 362	211 086
6	70 036	420 216
1	69 978	69 978
1	69 012	69 012
1	68 434	68 434
1	66 507	66 507
2	66 314	132 628
3	65 157	195 471
1	64 772	64 772
40	54 666	2 186 640
6	53 303	319 818

Lån Husbanken 13565341-40	6	19 266	115 596
	1	17 469	17 469
	1	17 299	17 299
	102	16 940	1 727 880
	3	16 700	50 100
	1	16 448	16 448
	34	16 395	557 430
	1	16 354	16 354
	1	16 322	16 322
	1	16 133	16 133
	3	15 755	47 265
	80	14 807	1 184 560
	2	14 746	29 492
	1	14 368	14 368
	12	14 349	172 188
	40	13 001	520 040
	3	12 894	38 682
	1	12 824	12 824
	1	12 755	12 755
	3	12 651	37 953
	6	12 592	75 552
	1	12 582	12 582
	1	12 408	12 408
	1	12 304	12 304
	1	11 958	11 958
	2	11 923	23 846
	3	11 715	35 145
	1	11 646	11 646
	40	9 829	393 160
	6	9 584	57 504

Note 15 - Pantstillelser

	2022	2021
Pantstillelser	364 038 509	374 619 121
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	311 543 204	311 543 204

Note 16 - Disponible midler

	2022	2021
Disponible midler pr. 01.01	15 621 913	-19 357 429
Periodens resultat	9 221 768	3 263 047
Årets avskrivninger	473 797	235 771
Tilbakeføring av nedskrivning	294 193	0
Årets investeringer	-349 955	-102 500
Opptak lån	0	92 651 000
Avdrag lån	-10 580 612	-65 997 976
Tilleggsinnbetaling andelskap.	0	300
Salg nye andeler	0	4 929 700
Andre poster som påvirker disp.midler	-294 193	0
Endring i disponible midler	-1 235 003	34 979 342
Disponible midler 31.12.	14 386 911	15 621 913

718 - Årsregnsk...

Name Date
Vedeler, Petter Veum 2023-03-22

Identification

 Vedeler, Petter Veum

Name Date
Hansen, Julie Lange 2023-03-22

Identification

 Hansen, Julie Lange

Name Date
Hauge, Frode 2023-03-22

Identification

 Hauge, Frode


Name Date
Læg Reid, Tatiana 2023-03-22

Identification

 Læg Reid, Tatiana

Name Date
Molnes, Thomas Bergseth 2023-03-22

Identification

 Molnes, Thomas Bergseth



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



Til generalforsamlingen i Solheimslie Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solheimslie Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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 rettviseende 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

Offices in:

opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en 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 rettviseende bilde.

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

Bergen, 28. mars 2023
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Tom Rasmussen

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-03-28 15:31:20 UTC



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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

4. Honorar til styret

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

Styret har tidligere år bedt om en tilleggspott på grunn av ekstraordinært arbeidspress. Styret vil ikke be om en slik tilleggspott i år, men foreslår heller at det ordinære styrehonoraret økes. Følgende kommer begrunnelse på hvorfor styret mener dette er nødvendig.

Kritisk manglende rekruttering til styreverv

I forkant av generalforsamlingen gikk valgkomiteen bredt ut i alle kanaler for å rekruttere medlemmer til styret. De sendte informasjon både fysisk i postkasser, digitalt på e-post, hjemmeside og Facebook. Likevel var det i år **ingen** som meldte til å sitte i styret i borettslaget (kun en til vara). Dette ser dagens styre på som svært bekymringsverdig. De to styremedlemmene som satt på gjenvalg hadde i utgangspunktet tenkt å gi seg, men har sagt seg villige til å fortsette på grunn av kandidatmangel. Hadde det ikke vært for dette, hadde vi stått uten innstilte kandidater før generalforsamlingen.

Det å drifte et så stort borettslag er en komplisert oppgave, og vi er avhengig av at gode kandidater melder seg for å kunne ha en akseptabel drift. Alternativet om beboere ikke melder seg er at borettslaget må ansette eksterne personer til å drifte borettslaget, noe som er en svært dyr løsning. På bakgrunn av den fraværende oppslutningen rundt styreinteresse, mener vi derfor at styrehonoraret må økes. På den måten vil forhåpentligvis flere melde seg til neste år, da tre av styrets fem posisjoner står på valg.

Arbeidspress

Videre ser vi at styret har lagt bak seg nok et år med høyt arbeidspress. Styret hadde i 2022 et konstituerende og 15 ordinære styremøter. Styret protokollerte og behandlet i alt 78 nye saker, samt jobbet videre med 17 saker fra 2021. I forhold til 2021 har styret hatt en økning på over 75% i antall nye saker, fra 44 til 78. Det er flere grunner til at arbeidsmengden øker, og vi ønsker her å redegjøre for de største årsakene. Styret ser også at det neste året vil inneholde en del utfordringer, da borettslaget står foran store prosjekter.

1. Reklamasjoner og fasadeskader

Solheimslien borettslag har de siste årene vært gjennom store forandringer i form av rehabilitering og bygging av nye leiligheter. Selv om vi skulle ønske borettslaget var ferdig med disse sakene, har styret dessverre måttet brukt mye ressurser på etterarbeid. Det jobbes fremdeles med reklamasjoner, noe som har vært utfordrende på grunn av at Sognnes slo seg konkurs. Borettslaget har derfor selv måttet stått for

eventuelle utbedringer. Det er likevel fasadesaken som har krevd store ressurser, og vil fortsette å kreve ressurser i tiden fremover. Som informert om i tidligere nyhetsbrev, er det dessverre store mangler ved oppføringen av nye fasader. Det har skjedd feil i oppføringen, noe som resulterer i at fasadene ikke er tette. Styret har brukt mye tid på å få en god dialog med de ulike partene som stod for fasadene og monteringen av disse. Videre har vi koblet på forsikringselskapet vårt også. Denne saken må antas å kreve store ressurser fra styret også det neste året.

2. *Høyt antall skadesaker, kartlegging av rørfornyning*

I 2022 behandlet styret hele 14 forsikringsaker etter skader i borettslaget. Svært mange av disse var på grunn av vannlekkasjer, og gamle rør har vært årsaken til de fleste skadene. Slike lekkasjer krever mye av styret, da de er akutte og medlemmer av styret har måttet bruke mye tid og ressurser på å koordinere disse skadesakene. Dette inngår kontakt, innlåsing og koordinering med rørleggere og andre fagfolk, men også kommunikasjon opp imot beboere som er påvirket av disse skadesakene. Styreleder har også selv måttet sette opp og tømte bølter og kar for å redusere skader etter lekkasje i fellesboder. Flere av skadene har ført til at beboere har måttet tåle store inngrep i egen leilighet, noe som gjør at mange har måttet få erstatning fra skadene. Forsikringsansvarlig har derfor hatt en stor jobb med å koordinere disse sakene, og sørge for at beboere har fått utbetalt det de har rett på.

På grunn av alle lekkasjene har styret også måttet brukt ressurser på å kartlegge årsakene til disse. Styret har nå mottatt flere rapporter som tilsier at mange av rørene våre er langt forbi forventet levealder. Vi har derfor jobbet mye med å kartlegge og planlegge for hvordan vi skal løse disse problemene. Dette er et arbeid som har fortsatt inn i 2023, og som vil fortsette å kreve mye jobb den neste tiden.

På bakgrunn av fraværende rekruttering, samt at arbeidsmengden er stor, mener styret at grunnhonoraret må økes. Særlig viktig er dette for at borettslaget skal få kandidater som er villige til å stille til styreverv de kommende årene. Styrets forslag blir derfor å innlemme tilleggspotten som ble utbetalt i 2021 i grunnhonoraret. Denne potten var på 140 000,- kroner, noe som utgjør 32.50,- kroner pr. andel i måneden. Endringen gjøres innenfor vedtatt budsjett og vil ikke føre til økte felleskostnader.

Til sist ser vi også at det ikke det heller ikke har vært noen som har meldt seg til å sitte i valgkomiteen. Styret foreslår derfor å øke honoraret fra 2000 kroner til 3000 kroner. Vi håper med dette å gjøre at flere melder seg til denne rollen.

Forslag til vedtak

1. Styret foreslår å øke det ordinære styrehonoraret til 580 000 kroner – dette inkluderer honorarer til vararepresentantene.
2. Styret foreslår at valgkomiteen får 3000 kroner pr. medlem.
3. Styret foreslår at oppgangsansvarlige får 2000,- per år som tidligere.
Betales ut fra månedsverk foregående år.

5. Valg av styremedlemmer i Solheimslie Borettslag 2023

Valgkomiteen har mottatt en ny kandidat som har meldt sin interesse som vara. Begge styremedlemmer som er på valg ønsker å stille til gjenvalg og en av varamedlem som er på valg, ønsker også å stille til gjenvalg. Valgkomiteen foreslår følgende innstilling:

Styremedlem

- Julie Hansen
- Frode Hauge

Varamedlem

- Kjell Einar Thorkildsen
- Olav Gunnar Halvorsen

Presentasjon av kandidater på neste side.

Presentasjon av kandidater

Julie Hansen

Jeg kom inn i styret som varamedlem i 2018 og som styremedlem i 2019. Jeg har jobbet med diverse oppgaver i de ulike periodene blant annet utvikling av nytt arkiv for styret, oppdatering av nettsider, kommunikasjon, naboklager, oppfølging av rehabiliteringen. For tiden fungerer jeg som nestleder og sekretær samt har ansvar for de oppgangsansvarlige og styregodkjenninger blant annet. Jeg har en bachelorgrad i økonomi og administrasjon med fordypning i ledelse og en mastergrad i HR (personalarbeid) og jobber som HR konsulent ved Universitetet i Bergen. Jeg har arbeidet innen ulike bransjer blant annet innen kundeservice, bank, og IT.

Frode Hauge

Er 32 år gammel og jobber til daglig som politibetjent i Vest politidistrikt. Jeg har vært medlem i styret i Solheimslie borettslag de siste to årene, og har dermed opparbeidet meg mye god erfaring og kunnskap. Selv om styrevervet har vært en stor oppgave i disse årene, føler jeg at det er riktig å tilby å fortsette i styret slik at denne kunnskapen videreføres. Jeg har hatt ansvar for forsikringssaker, naboklager, kommunikasjon og noe HMS. Til tross for enkelte kompliserte og store utfordringer, føler jeg at borettslaget stadig beveger seg i en positiv retning. Jeg kunne derfor tenke meg å være med på denne videreutviklingen. Jeg ønsker å stå på for at beboere skal få en bedre og enklere hverdag, og vil fortsette å ta alle henvendelser seriøst og gjøre mitt beste for å levere. Jeg håper derfor generalforsamlingen vil gi meg fornyet tillit, og stiller meg til disposisjon for Solheimslie borettslag også de neste to årene.

Kjell Einar Thorkildsen

Bor i Solheimslie 16 og har tidligere vært både styremedlem og varamedlem i Solheimslie Borettslag. (ikke mottatt presentasjon).

Olav Gunnar Halvorsen

Jeg heter Olav Gunnar Halvorsen og er en 22 år gammel mann. For tiden studerer jeg forretningsjus og økonomi ved Handelshøyskolen BI. På fritiden liker jeg å holde meg aktiv, og er med på både BIs svømme- og volleyballlag. I 2021 kjøpte jeg leilighet i Skoglien 35 og jeg har vært svært fornøyd med arbeidet til styret. Jeg ser på det å stille som varamedlemsom en god mulighet til å forsette og bidra til dette arbeidet. Samtidig vil det være en finmulighet for å bli bedre kjent med borettslaget. Gjennom studiet mitt har jeg fått en bred forståelse for økonomi og jus, noe som kanskje kan være til nytte for styret. For tiden jobber jeg deltid som assistent på avlastning i Fyllingsdalen. Der trives jeg veldig godt. Jeg er også leder for Bi sitt Volleyballlag som har 60 medlemmer. Det å få ansvar og få ting gjort er noe som jeg liker veldig godt.

6. Andre innkomne saker

6.1 Innføre betalingsløsning for bruk av felles vaskeri

Jeg synes det er en lurt om vi går tilbake til løsningen med å betale for bruk av vaskeriet. Tidligere hadde vi vaskekort man fornyet på driftskontoret. I dag finnes det langt enklere betalingsløsninger. Tenker dette er en grei løsning da det er mange som har egen vaskemaskin å ikke alle kan bruke vaskeriet pga allergi. Tenker det i tillegg vil regulere bruken om de som faktisk bruker vaskeriet dekker utgiften for strøm og vedlikehold.

Styrets kommentar til saken:

Om flertallet i generalforsamlingen ønsker ekstern betalingsløsning på fellesvaskeriet for å dekke strøm og vedlikehold, har ikke styret noen forutsetninger for å bestemme det.

Styret vil imidlertid nevne at en slik løsning kan raskt bli kostbart. Utstyr skal kjøpes/leies inn, vedlikehold skal holdes av leverandør på slikt utstyr. Det er også svært utfordrende å bestemme hvor mye en vask skal da koste, det må lages en kalkyle for vedlikehold og strømforbruket bl.a. for å bestemme pris. Det vil også skape en del merarbeid for styret for å administrere så mange vaskestasjoner som vi har.

Per i dag blir vedlikeholdet og strømforbruk av vaskeriene dekket av driftsmidlene til laget. Utgiftene for dette vil variere ganske mye, og hvordan utgiftspostene ser ut på slutten av året, er ganske usikkert. Det vil med stor sannsynlighet ikke bli noe forskjell på felleskostnadene ved å implementere dette forslaget, da på grunn av merkostnadene med å investere i utstyr og administrasjon av dette.

Om saken blir stemt for av generalforsamlingen, vil styret arbeide videre med å finne en god betalingsløsning i løpet av året og implementere dette når det er klart.

6.2 Valg av tv/internett leverandør skal stemmes over generalforsamlingen

Forslag til å stemme på generalforsamlingen om å forandre tilbake til løsningen slik at styret ikke kan velge internett og tv leverandør uten å stemme om dette på generalforsamling. Tidligere var dette noe vi tok på generalforsamling.

Styrets kommentar til saken:

Når det gjelder hvordan TV og Internett avtaler inngås, har styret diskutert noen løsninger. Tidligere var det slik at man stemte over ny avtale på generalforsamlingen. Problemet med dette var at det ofte ble praktisk vanskelig å innhente tilbud, da vi har hatt bindingstid som har gått ut på andre tider av året. Derfor var det utfordrende å få et tilbud å velge på generalforsamling, da tilbudet ofte var tidsbegrenset. I de tilfellene måtte vi hatt en ekstraordinær generalforsamling for å inngå ny avtale. Dette er grunnen til at generalforsamlingen delegerte denne myndigheten videre til styret, da det ble mye mer praktisk.

Vi er likevel enige i at beboere i større grad bør involveres i dette, da mange har ulike erfaringer og preferanser. Styret foreslår derfor at neste gang borettslaget skal inngå en ny avtale, vil vi innhente flere tilbud som vi sender ut til beboerne. Da vil alle kunne komme med innspill og meninger, noe som vil påvirke hva slags avtale vi velger. Dette vil bli en mye mer smidig løsning, hvor alle vil få mulighet til å påvirke valget av leverandør.

Det må også nevnes at vi fortsatt har resterende 4 års bindingstid med Altibox / Bergen fiber.

6.3 Beboere som vil ha inn-glasset vinterhage på takterrasse. Fasade-endring.

Hei,

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

Styrets kommentar til saken:

Styret har ingen innvendinger i denne forespørselen med forbehold om at fagkyndige dokumenterer og garanterer for at en slik konstruksjon ikke kan skade den eksisterende bygningsmassen på noen måte, og tar videre det økonomiske ansvaret om skader likevel skulle forekomme på grunn av konstruksjonen av vinterhagen.

Dokumentasjon for dette foreligger ikke per skrivende stund, men må være i styrets hende før generalforsamling. Det må stemmes for av 2/3 deler av generalforsamlingen.

7. Informasjon angående fjorårets saker

7.1 Glassrekkverk på takterrassene.

Styret har innhentet skriv fra prosjektledelsen fra rehabiliteringen angående den tekniske vurderingen om å anskaffe glassrekkverk på takterrassene.

I forbindelse med rehabiliteringen er det etablert takterrasser på lavblokkene og høyblokkene, på høyblokkene er det også egne takterrasser til de nye leilighetene. Som sikring av takterrassene er det bygget gjerder på ca. 1,6 meter.

Gjerde som er montert er prosjektert og utført i henhold til beregninger for denne type rekkverk. Dette er prosjektert med tanke på vindlaster og andre påkjenninger som er normalt for et rekkverk av denne utførelsen. Et rekkverk som er åpent, er mye mindre utsatt for å kunne blåse overende og dermed rive opp fundamentet som det er festet på.

Dagens rekkverk er festet i en trekonstruksjon som er teknet inn med samme tekking som er brukt på taket for øvrig. Denne konstruksjonen er forankret videre ned i den nye konstruksjonen som bærer takterrassene og de nye leilighetene.

En endring av dagens rekkverkløsning vil være omfattende. Det må etter all sannsynlighet bygges søkes da dette handler om sikkerhet både for personer på terrassene, bygget og tredje person dersom det skjer noe galt. Det må også tas med at det er omfattende prosjektering og omarbeiding som må foretas.

Dersom det likevel skal utføres så må det tas med at det er borettslagets installasjon slik at det er borettslaget som er ansvarlig for rekkverket og eventuelle skader som oppstår. Faren for lekkasje med å endre rekkverkløsningen er stor. Det vil være mye mere bevegelse i rekkverket noen som igjen vil være uheldig for taktekkingen.

Det bør også tas med at dersom det endres til annet rekkverk så må både beboere under og borettslaget i sin helhet være klar over risikoen for lekkasjer ved en slik endring.

Med vennlig Hilsen

Henning Jørgensen

Prosjektleder

WSP Norge

På grunnlag av dette så kan ikke styret godkjenne denne forespørselen videre.

7.2 Sykkelparkering

Per i dag parkerer beboere sykler på forskjellige steder, vi har en garasje som er disponibel til parkering av sykler, lavblokkene har egne rom til dette og noen i høyblokkene parkerer under trappen ikke til hinder for rømningsveier.

Styret har utredet muligheter for å anskaffe eksterne båser til sykkelparkering rundt i borettslaget. Dette har vist seg å være meget kostbart og styret har valgt å ikke prioritere midler til dette formål i denne perioden da det har vært en nødvendighet å fokusere på mer kritisk vedlikehold det siste året.



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 158/773/0/0

Utlistet 19. februar 2024

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260741483	Grunneiendom	0	Ja	2 222,6 m ²	Sikker	-	Ja

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

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 %
17120000	30	ÅRSTAD/FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. GNR 16 MFL., TURVEI RIPLEGÅRDEN - LANGEÅRDEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.11.2007	200212517	< 0,1 % (0,1 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
17120000	459 - Annet friområde	< 0,1 % (0,1 m²)

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	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y1	99,8 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,2 %

Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H530_3	Byfjellsgrense - vest	0,2 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	11,3 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
17330000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	99,9 %
17330000	1 - Nåværende	210 - LNF-område	0,1 %

Retningslinjeområder i kommunedelplan

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
10980300	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 772, SOLHEIMSLIEN 56X	3	200310583
10980000	30	ÅRSTAD. LØVSTAKKENS NORDSKRÅNING FRA BLEKENBERG TIL GYLDENPRIS	3	-
130000	30	ÅRSTAD. LØVSTAKKENS NORDSKRÅNING, MELLOM BLEKENBERG OG GYLDENPRIS	3	-
71330000	35	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 782, DAMSGÅRD - SMÅPUDDEN, SYKKELTILTAK	1	202229074

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
158/772	139219481-1	Påbygg	Butikk/forretningsbygning	Rammetillatelse	23.01.2023	202222153

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 19. februar 2024



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje 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 klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 19.02.2024


Gnr/Bnr/Fnr: 158/773/0/0

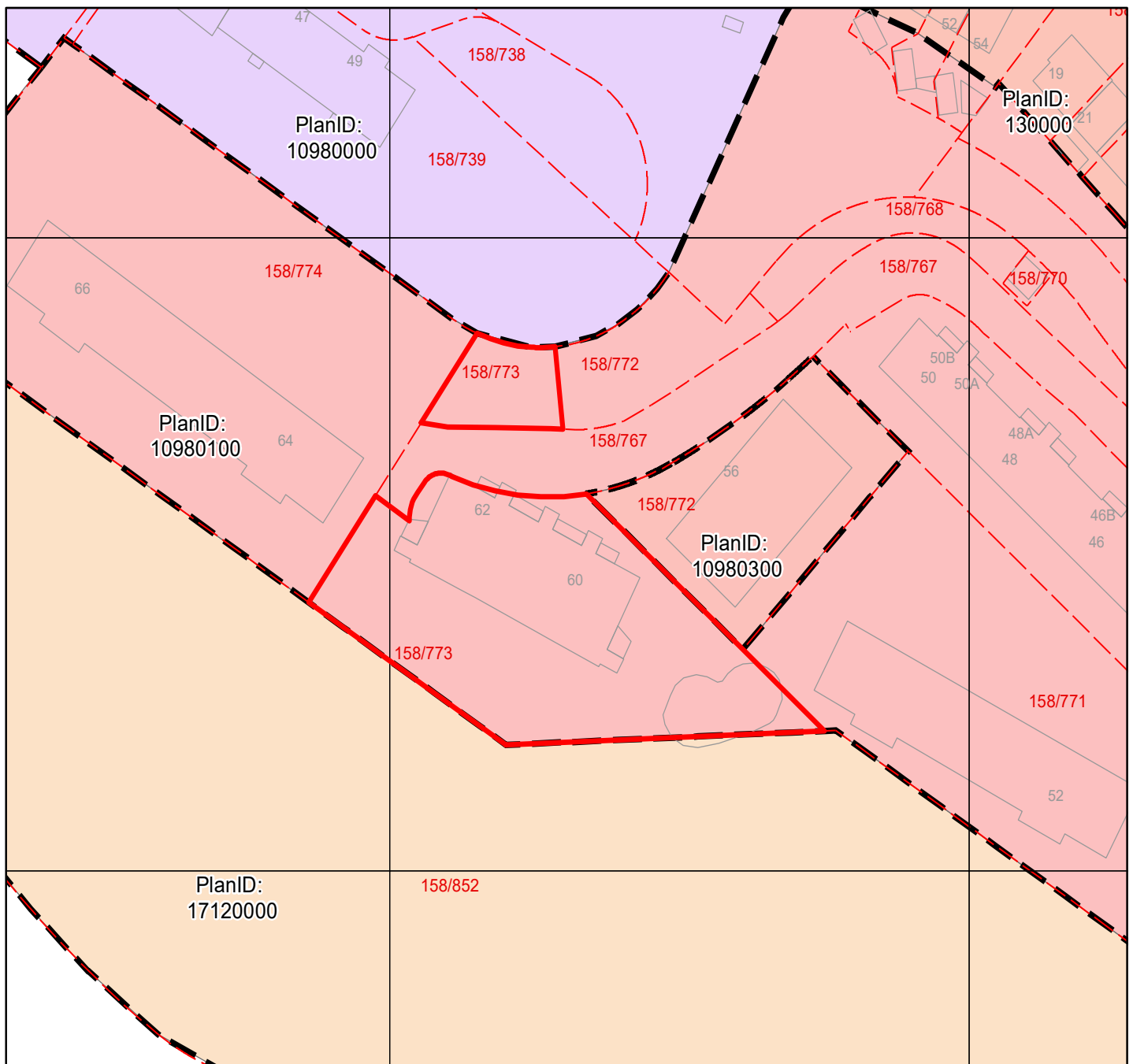
Adresse: Solheimslien 60 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

10980000, 10980100, 10980300, 17120000

 Eiendomsmarkering





Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 10980100

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 19.02.2024


Gnr/Bnr/Fnr: 158/773/0/0

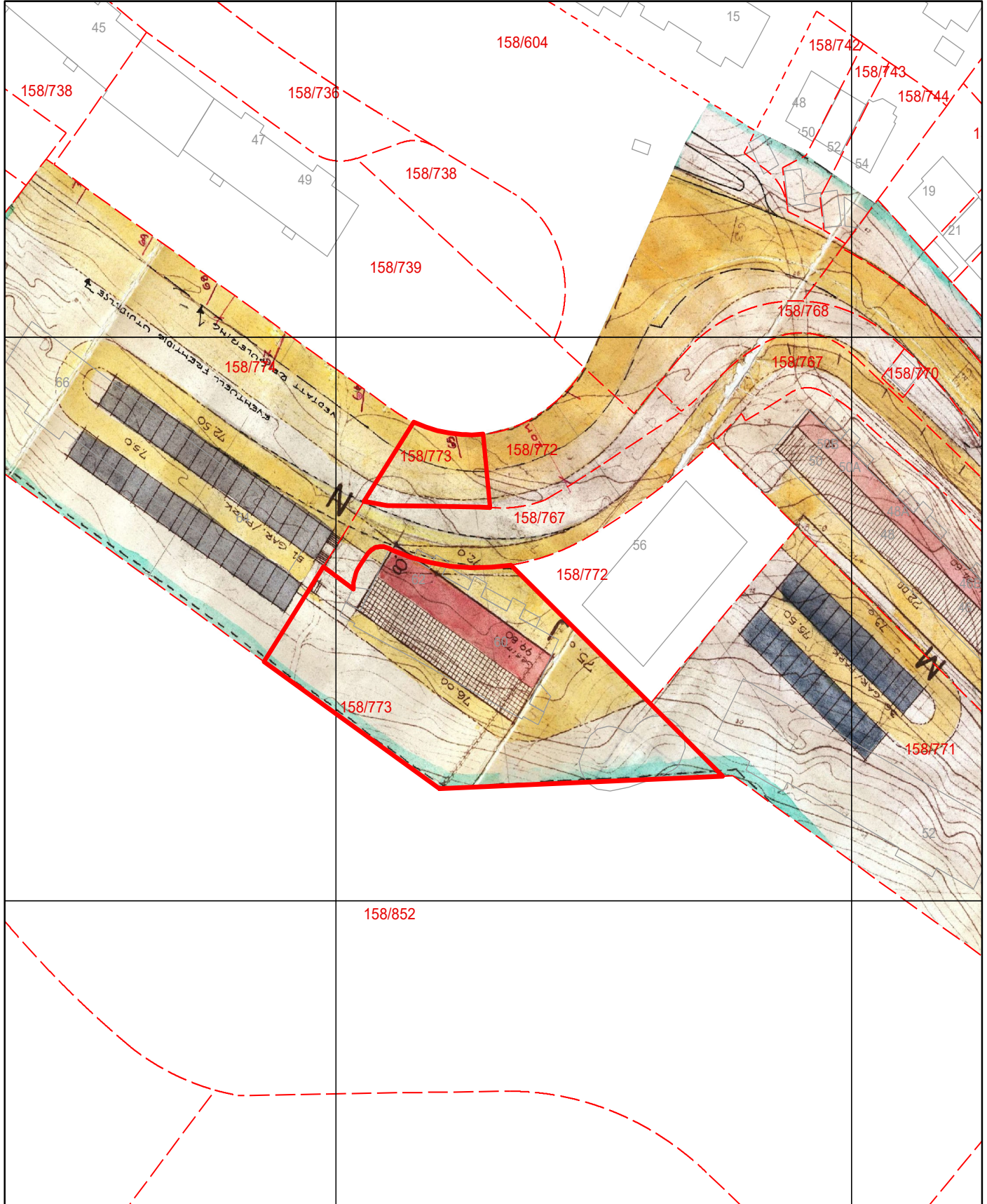
Adresse: Solheimslien 60 m.fl.



BERGEN
KOMMUNE

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

 Eiendomsmarkering



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

Fremlagt
 møte den
Fremlagt
 møte d

LÖVSTAKKENS NORDSK
REGULERINGSPLAN MÅL 8

Bergen 14. 3. 1962

Erik Dogger & Jörgen Djurhu
 mnal arkitekter



Bilag C.

i byplanrådet

29/9-62

gt i byplanrådet

en 19/10. 62

KOMM. DEP. TEL
04122 | 11. JULI 63
D.

RÅNING FRA BLEKENBERG

1 / 500

X-22/99

56

uus
m ad

rev.

RE

BY

KO

BY

RE

F.



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 19.02.2024


Arealplan-ID: 65270000

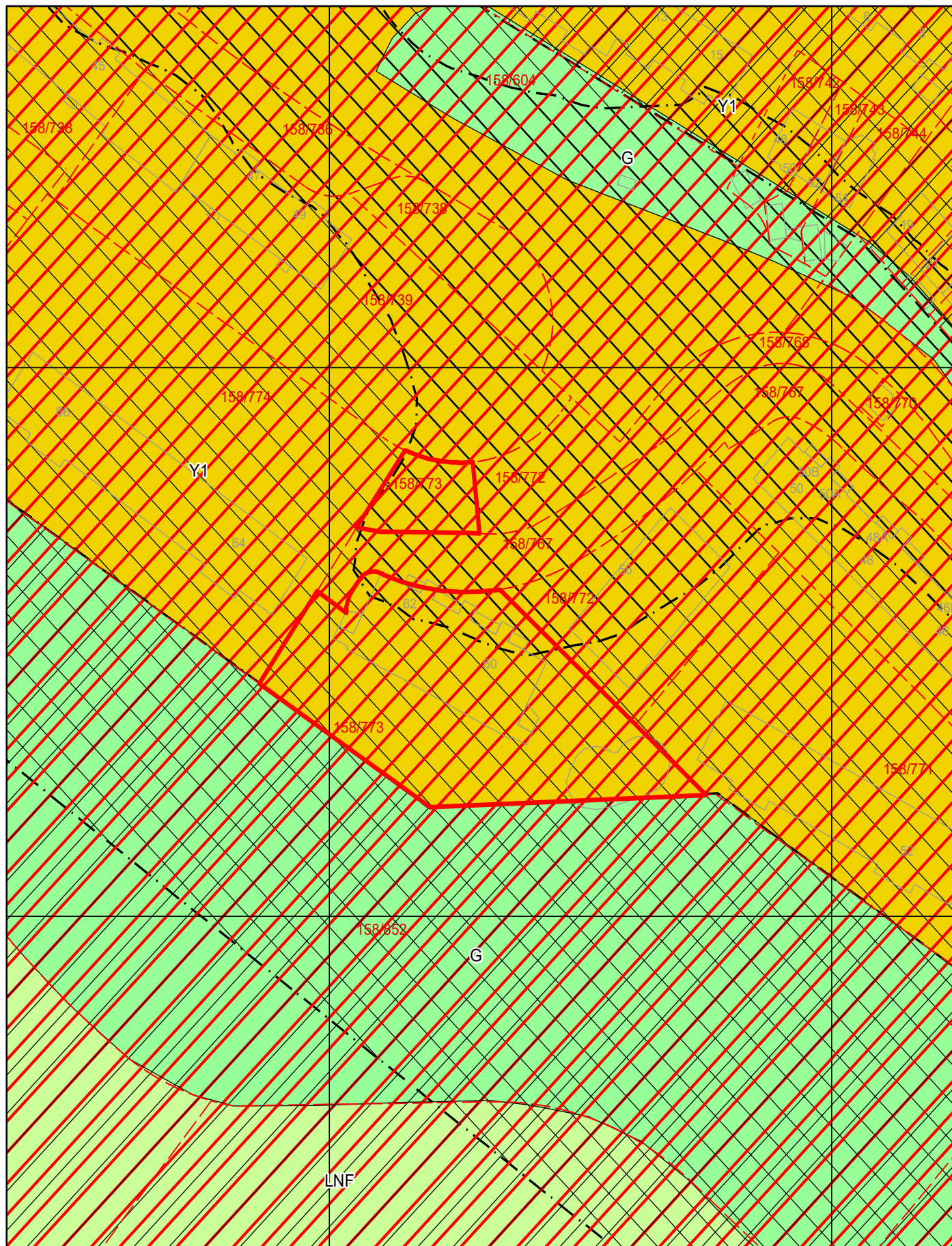
Gnr/Bnr/Fnr: 158/773/0/0

Adresse: Solheimslien 60 m.fl.












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

 Eiendomsmarkering (2)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål	
	Angitthensyn friluftsliv		Ytre forettingssone
	Angitthensyn kulturmiljø		Grønnstruktur
	Faresone		LNF
	Infrastruktursone		
	Støysone gul		



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 19.02.2024

Arealplan-ID: 17330000


Gnr/Bnr/Fnr: 158/773/0/0

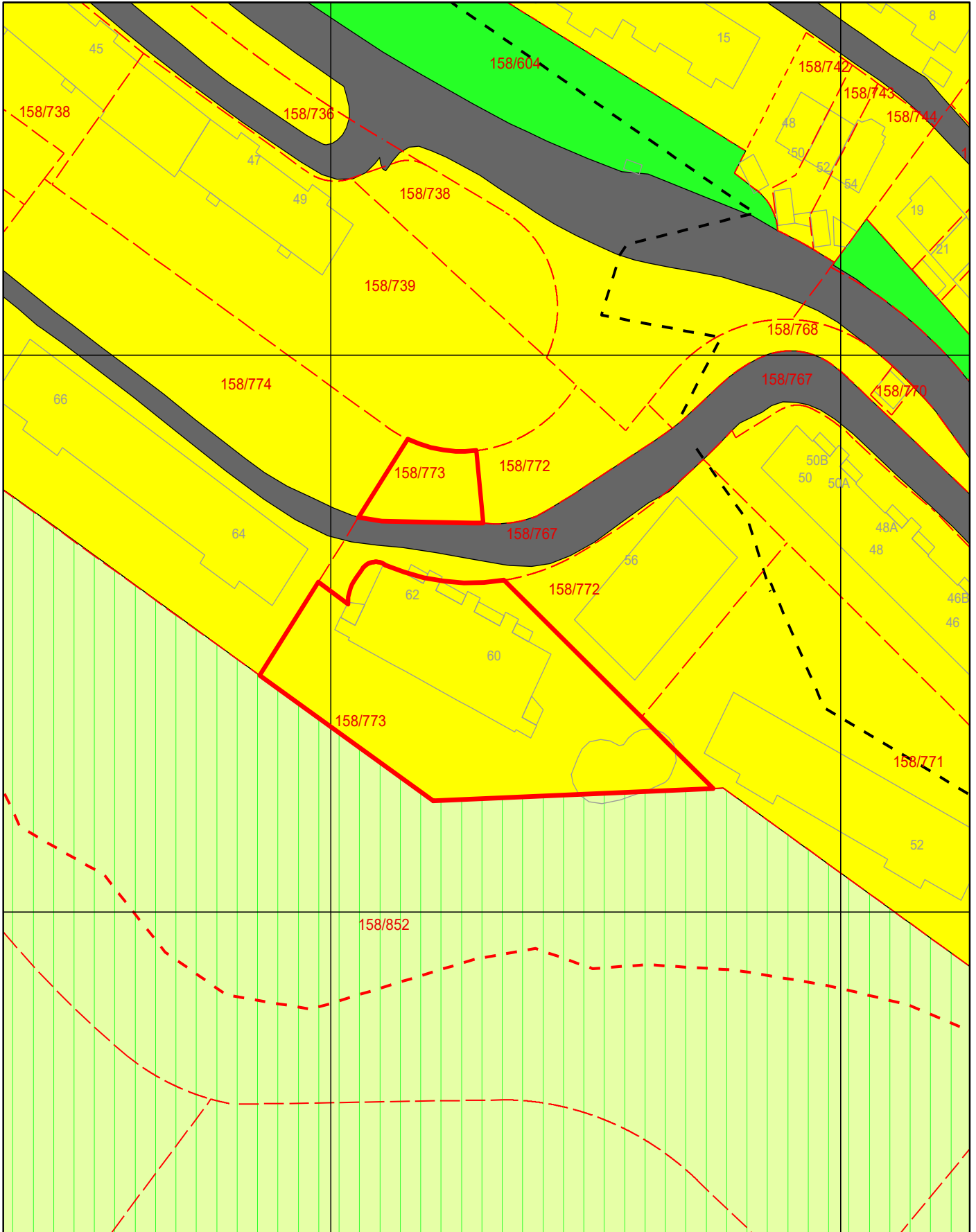
Adresse: Solheimslie 60 m.fl.

N





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


 Eiendomsmarkering (2)




Tegnforklaring for kommunedelplan

 Turveg, fremtidig


 Turveg

 Grense for retningslinjeområde


 Arealformålgrense

 LNF friluftsliv

KDP Arealbruk-PBL1985

 Boligområde (N)

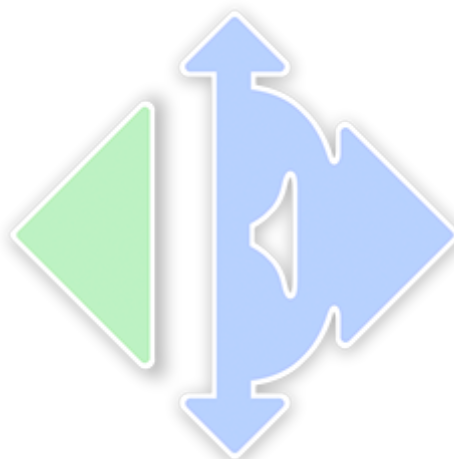
 Friområde (N)

 LNF-område (N)

 Vegareal (N)



Leilighet
Solheimslie 28
5056 Bergen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
2	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
2	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 03/07/2024

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:158, Bnr: 760
Hjemmelshaver:	Md Hafizulla
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	20
Byggeår:	1965
Tomt:	8 806,6 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Md Hafizulla
Befaringsdato:	02.07.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med plener, lekeplass og parkeringsplasser. Bygningen har felles takterrasse.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i tre- og betongkonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med takbelegg eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget på befaringsdagen.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:

Informasjon om borettslaget:

Styretsleder: Thomas Bergseth Molnes

Kontaktperson: Thomas Bergseth Molnes

Beliggenhet:

Boligen har en sentrumsnær beliggenhet på Solheimslie. Fra boligen er det gåavstand til alle servicetilbud på Danmarks plass. Her er det dagligvarebutikker, treningssenter, post i butikk, bank, apotek, legesenter, blomsterbutikk, døgnåpen bensinstasjon med storkiosk. Videre er det gang/sykkelavstand til sentrum og store arbeidsplasser som Haukeland sykehus og Haraldsplass. Store arbeidsplasser på Mindemyren er også innenfor gang/sykkelavstand. Fra boligen er det gang/sykkelavstand til studiesteder som UiB, HiB, BI og Juridisk fakultet. Det er busstopp like i nærheten av boligen.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 948 115 700

Navn/foretaksnavn: SOLHEIMSLIE BORETTSLAG

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 12.03.1995

Stiftelsesdato: 04.09.1963

Takstobjektet:

3-Roms andelsleilighet.

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 13,2m².

Tilhørende leiligheten er det to eksterne boder på tilsammen cirka 5m². Bodareal kan avvike, kontrollmåling bør utføres.

Felles vaskekjeller.

Felles takterrasse.

Oppvarming: Varmekabler på badet, radiator(sentralvarme), balansert ventilasjonsanlegg. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i felles trappegang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast og støpejern. Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Malte flater.

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Balansert ventilasjonsanlegg fra 2019.
 - Oppgradert balkongene i 2019.
 - Vinduene er fra 2018 (montert i 2019).
 - Badet ble oppgradert i 2019.
 - Lagt nye laminatgulv i 2024.
 - Oppgradert vegg og himlingsflater i 2024.
 - Montert ny kjøkkeninnredning i 2024.
 - Montert nye brytere og stikkontakter i 2024.
-

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
 BRA-e =Eksternt bruksareal
 BRA-b =Innglasset balkong
 TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
4. Etasje	63	0	13	0	63	13
Eksterne boder	0	5	0	0	0	5
SUM BYGNING	63	5	13	0	63	18
SUM BRA	81					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang(7,7m²), bad(3,4m²), soverom(10,1m²), soverom(7m²), stue og kjøkken(33,2m²).

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**


Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

03/07/2024



Mats Hansen

1. Våtrom**1.1 Våtrom****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet malte flater på vegg og himlingsflatene.

Overflatene fremstod med normal eller ingen bruksslitasje.

Merknader:**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene fremstod med normal eller ingen bruksslitasje.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknader:**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet støpejernsluk (av eldre dato).

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot nabo eller betongkonstruksjoner. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, baderomsmøblement, dusjkabinett.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Støpejernsluk er av eldre dato og anses som utdatert. Rustdannelser i sluket vil over tid føre til lekkasje.

Merknader:

©msst.no

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, ventilator (kullfilter).

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl- og frys

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt søkkel list.

Merknad/vurdering av avvik:

I henhold til NS3600 gir kullfilterventilator avvik i standarden som ligger til grunn for utarbeidelse av tilstandsrapport. For å tilfredsstille standarden må ventilatoren skiftes ut til mekanisk avtrekksvifte. Lovlighet av dette må sjekkes med borettslaget.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra 2018.

Vinduene har normal brukslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2018.

Dørene fremstod med normal brukslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass eller andre avvik under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 13,2m².

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt.

Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid kobberør: 25-50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:

Vannforsyningsrør og sluk/avløpsrør er av eldre dato.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er felles for borettslaget. Varmtvannsberederen/fellessanlegget er ikke kontrollert.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2019

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG iu 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarsler. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk**

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Støpejernsluk er av eldre dato og anses som utdatert. Rustdannelser i sluket vil over tid føre til lekkasje.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut.

Takstmannens vurdering ved TG3:

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) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om

Vedtekter for Solheimslie borettslag

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

Vedtekter for Solheimslien borettslag

- 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 brukeren 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 tvledning, 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. Ventilert og andre luftkanaler 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 karm. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

Vedtekter for Solheimslien borettslag

(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 instruksjoner 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 besluttet 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 forretningsfører 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.

Vedtekter for Solheimslien borettslag

(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 framtrædende 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.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Vest AS	Oppdragsnr.	95240166		
Adresse	Solheimslie 28				
Postnr.	5056	Sted	Bergen		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2024	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr	.		
Selger 1 Fornavn	Md	Etternavn	Hafizulla		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Nei Ja Vet ikke Kommentar**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.** Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Varmekabel, avrettet, membran, fliser og nye baderomsmøbler.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Varmekabel, avrettet, membran, fliser og nye baderomsmøbler. Voidas AS, Tømrer vest, Fagelektrikeren.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Nei Ja Vet ikke

Firmanavn

Membran- Tømrer vest

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Membran av Tømrer Vest

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene? Nei Ja Vet ikke Kommentar

Kommer etter jobben er helt ferdigstilt.

2.3 Er arbeidet byggemeldt? Nei Ja Vet ikke Kommentar**3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?** Nei Ja Vet ikke Kommentar

Ja rørbrudd på kjøkken. Det er ordnet med nytt vann og avløpsrør på kjøkken.

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Voidag as. Nytt vann og avløp på kjøkken.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Voidag as. Nytt vann og avløp på kjøkken. 2024

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Nei Ja Vet ikke Kommentar**6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?** Nei Ja Vet ikke Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja Vet ikke
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
21. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei Ja Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

**SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I
SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet, 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillt kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringssselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
- Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 04/07/2024 19:49:34 (EES-versjon: 2)

Nabolagsprofil

Solheimslie 28 - Nabolaget Lien/Solheimslie - vurdert av 100 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Offentlig transport

🚶 Skogliel	1 min 🚶
Linje 10	0.1 km
🚶 Danmarks plass	18 min 🚶
Linje 1	1.3 km
🚶 Jernbanestasjonen i Bergen	9 min 🚶
Linje L4, F4, R40	4.3 km
✈ Bergen Flesland	20 min 🚶

Skoler

Ny Krohnborg skole (1-10 kl.)	10 min 🚶
390 elever, 25 klasser	0.8 km
Møhlenpris skole (1-7 kl.)	21 min 🚶
287 elever, 19 klasser	1.5 km
Damsgård skole (1-7 kl.)	21 min 🚶
408 elever, 29 klasser	1.5 km
Møllebakken skole (1-10 kl.)	22 min 🚶
73 elever, 8 klasser	1.5 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.)	8 min 🚶
611 elever, 38 klasser	2.7 km
Årstad videregående skole	19 min 🚶
1400 elever, 100 klasser	1.4 km
St. Paul gymnas	26 min 🚶
270 elever	1.8 km

«Kjempeflott utsikt over Askøy, Bergen sentrum og Landås, kort vei til Løvstakken og turstier. Relativt billig.»

Sitat fra en lokalkjente

Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100

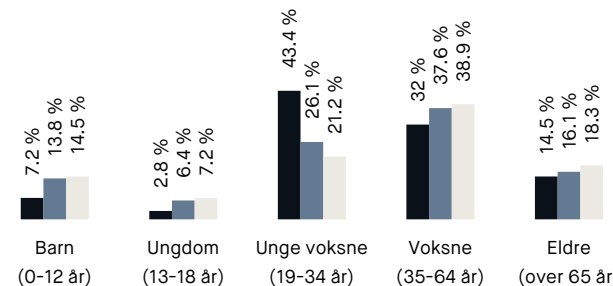
Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Naboskapet

Høflige 50/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Solheimslie barnehage (0-5 år)	3 min 🚶
72 barn	0.2 km
Søre Skogvei barnehage (1-5 år)	7 min 🚶
49 barn	0.6 km
Gyldenpris barnehage (0-5 år)	10 min 🚶
97 barn	0.7 km

Dagligvare

Matkroken Blekenberg	7 min 🚶
Kiwi Bøhmergaten	11 min 🚶
PostNord	0.9 km

Primære transportmidler

1. Gående
2. Egen bil
3. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået

Lite støynivå 81/100

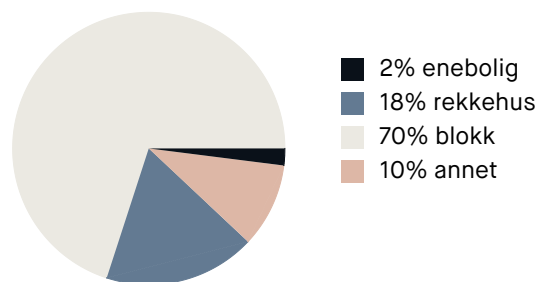
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 80/100

Sport

- ⊕ Solheimslie ballplass kunstgress 8 min 🚶
Ballspill 0.6 km
- ⊕ Gyldenpris kunstgress 10 min 🚶
Fotball 0.7 km
- 🚶 EVO Damsgårdssundet 14 min 🚶
- 🚶 Family Sports Club Danmarks plass 13 min 🚶

Boligmasse



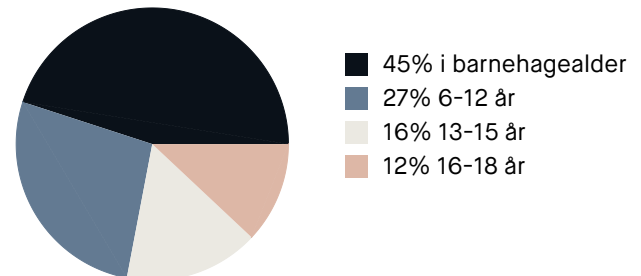
«Veldig sentralt, men allikevel lite trafikk
støy»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

- 📍 Laksevåg Senter 8 min 🚶
- 📍 Vitusapotek Bien Bergen 14 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



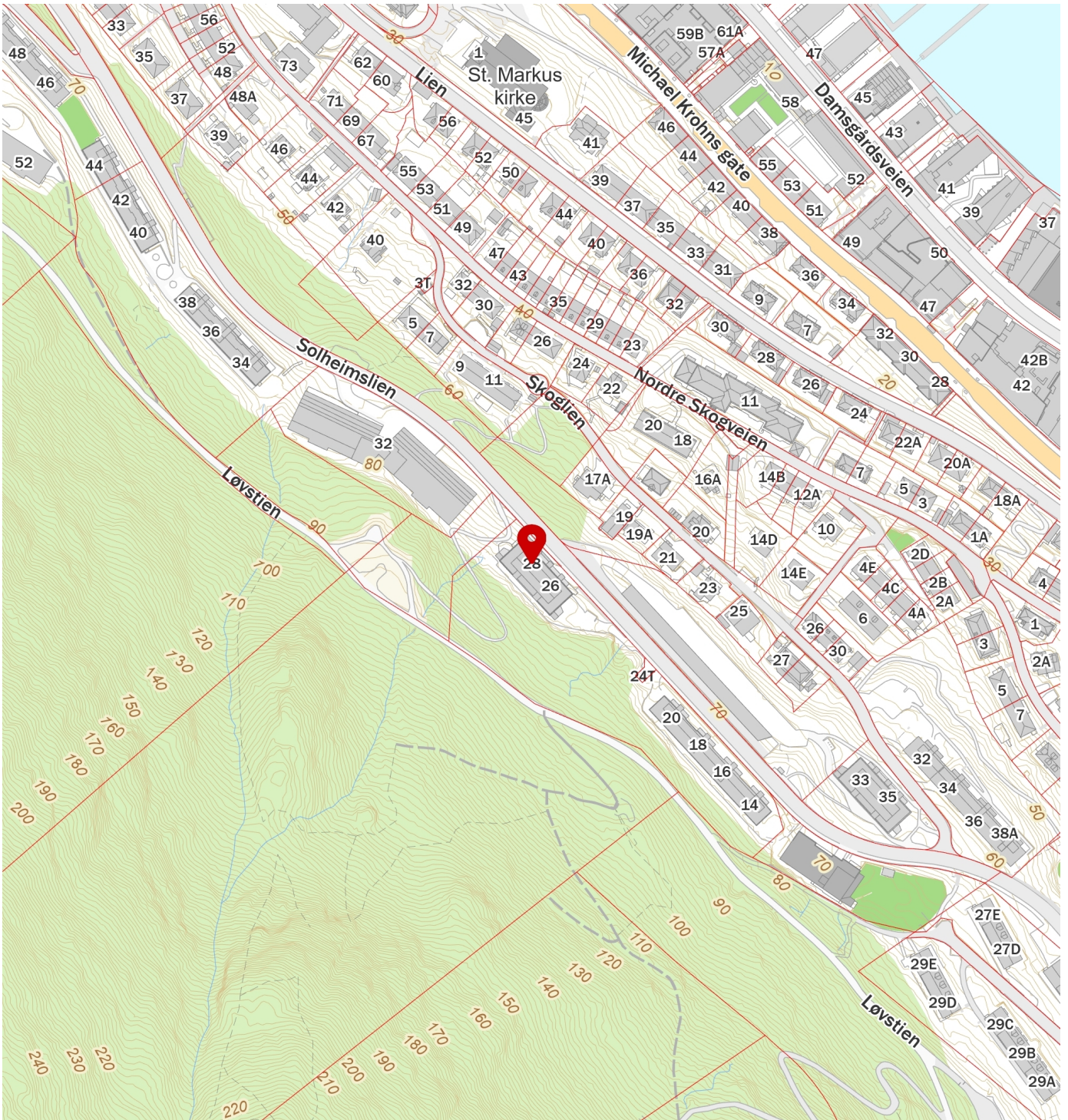
0%

63%

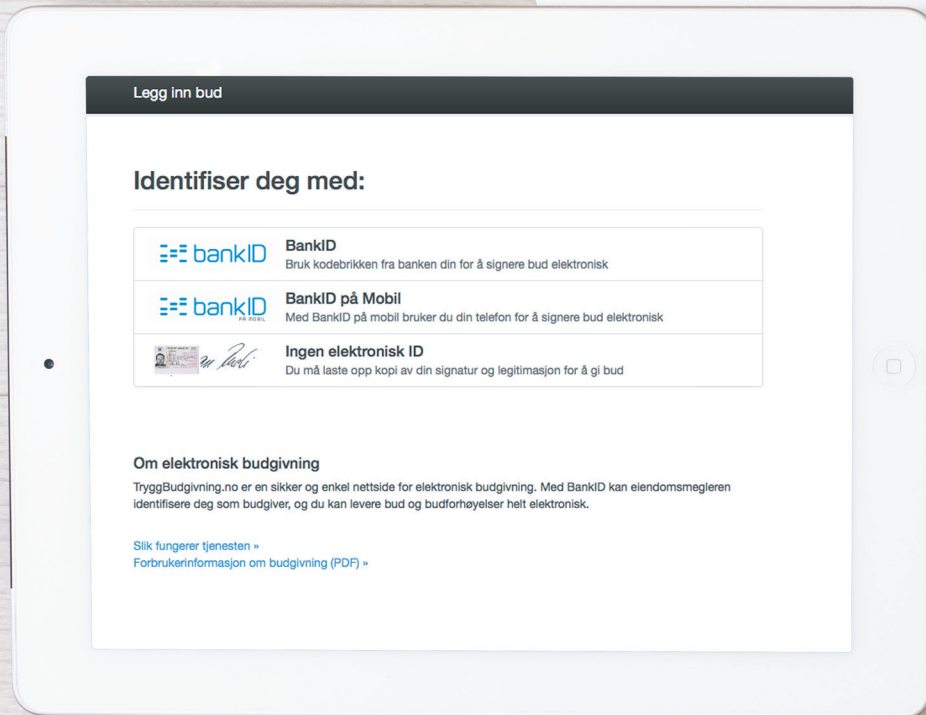
- Lien/Solheimslie
- Bergen
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3272997/dnyugquej>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (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 salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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 monteret 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 monteret.

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.

KORT OM OSS



Tobias Nordahl-Pedersen

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

47 33 15 30

top@eie.no

EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen

Premium rådgivning

EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen

EIE er en eiendomsmegler i Fyllingsdalen med høy lokal kunnskap som kjenner Bergen Vest veldig godt. Derfor har våre erfarne og engasjerte eiendomsmeglere førstehåndskunnskap om hva boligene blir solgt for og til hvilken pris som faktisk er realistisk å oppnå.

EIEs råeste eiendomsmeglerkontor finner du i Bergen Vest. Om du ønsker å få det optimale boligsalget er du virkelig i trygge hender hos denne gjengen. I EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen finner du engasjerte og dyktige mennesker, som alle jobber mot samme mål; Norges beste presentasjon og salg av nettopp din bolig. Teamet satser stort på å markedsføre boligene bredt, noe som gjør at de skiller seg ut fra mengden. De er blant de største på Facebook og Instagram i Bergen og når ut til flere tusen følgere på sine boligposter hver dag.

EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen sin klare ambisjon er å levere over kundens forventning hver gang, ved å levere Norges råeste boligannonser! Egen fotograf, interiørarkitekt og stylisten sørger for en god og sikker totalleveranse. Vi har høyt fokus på lokalkunnskap og har derfor samlet de beste meglere i Bergen Vest, Fyllingsdalen, Askøy og Sotra på et sted. EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen er svært opptatt av kvalitet, samt yte god service til sine kunder, enten de skal selge bolig, eller om du er på jakt etter noe nytt. Dette er eiendomsmeglere som er eksperter i området, de gir seg ikke før både selger og kjøper er fornøyd.

Du er hjertelig velkommen innom for en hyggelig boligprat, vi gleder oss til å hilse på deg!

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no