

Innkalling til ordinær generalforsamling for Solheimslie Borettslag 2025

Tidspunkt: Torsdag 24. April 2025 kl 18:00

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

Vedlagt følger dagsorden.

Håper å se deg der, vel møtt!

Dagsorden:

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

Styret i Solheimslie Borettslag

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

Leveres ved ankomst

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

Fullmakter uten signatur fra fullmaktsgiver godkjennes ikke

Generalforsamling, i Solheimslien borettslag, 24.04.2025

Navn: _____ Andelsnummer: _____

Andelseier
(Kryss av for det som passer)

☐

Jeg møter som andelseier.

☐

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

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager

2. Rapport fra styret i Solheimslie borettslag for 2024

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 (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.»

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

Styret og styrets arbeid

Styrets sammensetning:

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

Andre utvalg:

Valgkomité:

Frode Røberg

Møtevirksomhet

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

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

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

Styreleder har også vært i rettsak for å representere borettslagets interesser.

Styret har kalt inn varamedlemmer til styremøter ved behov.

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

Lagets drift og økonomi

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

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

Forsikring

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

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

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

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

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

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

Boligomsetning

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

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

Familieoverdragelse og endring i medeiere holdes utenfor prisinformasjon.

Opprinnelige leiligheter

1- roms leiligheter, antall solgte: 6

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

2- roms leiligheter, antall solgte: 7

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

3- roms leiligheter, antall solgte: 16

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

4- roms leiligheter, antall solgte: 12

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

Nyetablerte leiligheter

2- roms leiligheter, antall solgte: 2

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

3- roms leiligheter, antall solgte: 2

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

HMS

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. Blant annet har borettslaget årlige eksternkontroller av elektrisk anlegg både fra BKK og elektrofirma, i tillegg til testing av brannvarslere og sprinkleranlegg.

Styret har oppdatert branninstruks og plansje for brannsystem.

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

Garasje

Det er kjent at tilstanden til våre garasjer har vært bedre, og styret ser at man i fremtiden vil måtte vurdere å gjøre oppgraderinger. Likevel anser styret garasjene som godt funksjonelle i dag, og eventuelle mangler utbedres fortløpende. Det er pr. i dag ingen planer om å gjøre større oppgraderinger, da fasader og rørprosjekt er ansett som mer tidskritiske (se mer i egne avsnitt). Det er uansett gledelig å se at mange beboere ønsker å benytte seg av garasjeleie, og vi har sett en økning i etterspørsel fra sommeren 2024.

Per 17.03.25 er det 18 beboere på venteliste til garasjeplass. Med 359 boenheter i borettslaget og 70 garasjeplasser, må noe ventetid påregnes.

Dersom du ønsker å stille deg kø for garasjeplass, kan du sende en epost til hms.solheimslie@outlook.com

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

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

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

Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

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

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

Vi håper det blir like stort engasjement i 2025.

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

Borettslagets pågående og kommende prosjekter.

Fasadeprosjektet:

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

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

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

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

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

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

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

Rørprosjektet - planlegging og løsninger

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

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

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

4. Honorar til styret

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

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

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

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

Ekstraordinært styrehonorar

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

1. Generalforsamlingen vedtar å videreføre det ordinære styrehonoraret på **580.000 kroner**, inkludert honorarer til vararepresentantene.
2. Generalforsamlingen vedtar at valgkomiteen får en godtgjørelse på **3.000 kroner** per medlem.
3. Generalforsamlingen vedtar at oppgangsansvarlige får **2.000 kroner** per år, utbetalt basert på månedsverk foregående år.
4. Generalforsamlingen vedtar et ekstraordinært styrehonorar på **175.000 kroner** for styrets særskilte innsats i 2024 i forbindelse med rehabiliteringsprosessen. Styreleder gis fullmakt til å fordele beløpet ut fra den enkeltes arbeidsinnsats.

5. Valg av styremedlemmer i Solheimslie Borettslag 2025

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

Valgkomiteen foreslår følgende innstilling:

Styreleder

- Thomas Molnes (ikke på valg)

Styremedlem

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

Varamedlem

- Tove Skotteberg
- Rikke Kvalvik

Presentasjon av kandidater

Julie Hansen

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

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

Frode Hauge

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

Tove Skotteberg

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

Rikke Kvalvik

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

6. Valg av valgkomite

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

7. Saker fra styret

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

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

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

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

Gjeldende tekst i vedtektene § 2-4:

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

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

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

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

b) Honorar til oppgangsansvarlige

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

Det fremmes to forslag til vedtak:

Forslag til vedtak 1:

Generalforsamlingen gir styret myndighet til å sette årlig honorarsats for de oppgangsansvarlige og utbetale dette ved årsskifte eller fortløpende når noen går ut av vervet.

Forslag til vedtak 2:

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

Solheimslien Borettslag
2024

Resultatregnskap 2024

Solheimslien Borettslag

Alle beløp i NOK

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

Resultatrapport 2024 for Solheimslien Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Solheimslien Borettslag

Alle beløp i NOK

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

Balanse pr. 31.12.2024

Solheimslien Borettslag

Alle beløp i NOK

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

Bergen,
Styret for Solheimslien Borettslag

Thomas Molnes
Styrets leder

Tatiana Læg Reid
Styremedlem

Julie Lange Hansen
Styremedlem

Frode Hauge
Nestleder

Tobias Holsen Oppedal
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Solheimslien Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

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

Note 3 - Andre inntekter

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

Note 4 - Lønnskostnader

Gjennomsnittlig antall årsverk: 2,16

Note 5 - Styrehonorar

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

Note 6 - Andre honorar

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

Note 7 - Andre eiendeler

	Vaktmesterbil	Bossug	Ladestasjon El-bil	Parkour Sett, Klatrestativ
Anskaffelseskost pr.01.01	197 900	8 206 964	20 000	59 095
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	197 900	8 206 964	20 000	59 095
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	9 849
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	197 900	8 206 964	20 000	59 095
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2012	2007	2017	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Vaskemaskin og tørketrommel	Sandspreder	Avant Flishogger	Diverse lekeapparater
Anskaffelseskost pr.01.01	496 451	56 250	46 250	349 955
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	496 451	56 250	46 250	349 955
Årets av- og nedskr. pr.31.12	99 290	11 250	9 249	69 990
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	488 176	42 187	28 520	186 642
Bokført verdi pr.31.12	8 274	14 062	17 729	163 312
Anskaffelsesår	2020	2021	2021	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	1	2	2	3
	Parkeringskilt	Snøfreser Ariens Deluxes28	Avant snøskjær med tilbehør	Høytrykks-vasker
Anskaffelseskost pr.01.01	36 083	0	0	0
Årets tilgang	0	38 241	38 033	69 875
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	36 083	38 241	38 033	69 875
Årets av- og nedskr. pr.31.12	7 360	6 703	6 514	11 645
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	12 881	6 703	6 514	11 645
Bokført verdi pr.31.12	23 202	31 538	31 518	58 229
Anskaffelsesår	2023	2024	2024	2024
Antatt rest levetid (i antall år)	4	5	5	5

Note 8 - Driftskostnader

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

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 10 - Vedlikehold

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

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

Note 11 - Rehabilitering

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

Note 12 - Bygninger

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

Note 13 - Pantstillelser

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

Note 14 - Udekket tap

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

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

Note 15 - Langsiktig gjeld**Svenska Handelsbanken AB NUF**

Renter 31.12.24: 5,89%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2017

23 000 000

Nedbetalt tidligere

6 435 582

Nedbetalt i år

882 079

Lånesaldo 31.12

15 682 339

Beregnet innfrielsesdato: 01.01.2037

Husbanken

Renter 31.12.24: 1,78%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2019

5 299 000

Nedbetalt tidligere

1 398 468

Nedbetalt i år

144 652

Lånesaldo 31.12

3 755 880

Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050

Husbanken

Renter 31.12.24: 1,78%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2020

63 641 000

Nedbetalt tidligere

5 788 945

Nedbetalt i år

743 094

Lånesaldo 31.12

49 153 961

Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050

Husbanken

Renter 31.12.24: 1,78%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2020

63 641 000

Nedbetalt tidligere

5 780 057

Nedbetalt i år

1 700 552

Lånesaldo 31.12

56 160 411

Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050

Husbanken

Renter 31.12.24: 1,78%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2020

23 865 000

Nedbetalt tidligere

2 175 932

Nedbetalt i år

314 402

Lånesaldo 31.12

21 374 666

Beregnet innfrielsesdato: 18.06.2050

Husbanken

Renter 31.12.24: 1,78%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2020

23 865 000

Nedbetalt tidligere

1 856 643

Nedbetalt i år

640 907

Lånesaldo 31.12

21 367 450

Beregnet innfrielsesdato: 14.11.2050

Husbanken

Renter 31.12.24: 1,78%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2019

8 915 000

Nedbetalt tidligere

946 487

Nedbetalt i år

121 524

Lånesaldo 31.12

7 846 989

Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050

Husbanken

Renter 31.12.24: 1,78%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2020

5 711 000

Nedbetalt tidligere

520 574

Nedbetalt i år

75 511

Lånesaldo 31.12

5 114 915

Beregnet innfrielsesdato: 18.07.2050

Husbanken

Renter 31.12.24: 1,78%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2021

63 642 000

Nedbetalt tidligere

4 846 575

Nedbetalt i år

1 673 007

Lånesaldo 31.12

57 122 418

Beregnet innfrielsesdato: 19.05.2051

Husbanken

Renter 31.12.24: 1,78%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2021

5 299 000

Nedbetalt tidligere

403 539

Nedbetalt i år

139 299

Lånesaldo 31.12

4 756 162

Beregnet innfrielsesdato: 19.06.2051

Husbanken

Renter 31.12.24: 1,78%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2019

8 314 000

Nedbetalt tidligere

882 429

Nedbetalt i år

226 931

Lånesaldo 31.12

7 204 640

Beregnet innfrielsesdato: 04.12.2049

Husbanken

Renter 31.12.24: 1,78%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2019

5 299 000

Nedbetalt tidligere

550 707

Nedbetalt i år

458 873

Lånesaldo 31.12

4 289 420

Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050

Husbanken

Renter 31.12.24: 1,78%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2020

5 711 000

Nedbetalt tidligere

444 302

Nedbetalt i år

153 372

Lånesaldo 31.12

5 113 326

Beregnet innfrielsesdato: 16.11.2050

Husbanken

Renter 31.12.24: 1,78%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2020

23 865 000

Nedbetalt tidligere

2 480 932

Nedbetalt i år

637 697

Lånesaldo 31.12

20 746 371

Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050

Husbanken

Renter 31.12.24: 1,78%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2019

31 820 000

Nedbetalt tidligere

3 377 299

Nedbetalt i år

868 529

Lånesaldo 31.12

27 574 172

Beregnet innfrielsesdato: 04.12.2049

Husbanken

Renter 31.12.24: 1,78%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2019

31 820 000

Nedbetalt tidligere

3 378 262

Nedbetalt i år

433 750

Lånesaldo 31.12

28 007 988

Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050

Husbanken

Renter 31.12.24: 1,78%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2020

5 711 000

Nedbetalt tidligere

593 698

Nedbetalt i år

153 604

Lånesaldo 31.12

4 964 698

Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2050

Sum langsiktig gjeld**340 235 806****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt 2029**

Gjeld til kredittinstitusjoner

284 529 779

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

Solheimslie Borettslag org.nr. 948115700

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

Lån Husbanken 13565341-10

6	205 424	1 232 544
1	186 256	186 256
1	184 441	184 441
102	180 615	18 422 730
3	178 059	534 177
1	175 374	175 374
34	174 809	5 943 506
1	174 366	174 366
1	174 027	174 027
1	172 011	172 011
3	167 983	503 949
80	157 875	12 630 000
2	157 230	314 460
1	153 198	153 198
12	152 988	1 835 856
40	138 618	5 544 720
3	137 477	412 431
1	136 735	136 735
1	135 998	135 998
3	134 889	404 667
6	134 264	805 584
1	134 151	134 151
1	132 300	132 300
1	131 192	131 192
1	127 498	127 498
2	127 127	254 254
3	124 910	374 730
1	124 172	124 172
40	104 798	4 191 920
6	102 186	613 116

Lån Husbanken 13565340-30

6	78 184	469 104
1	70 889	70 889
1	70 198	70 198
102	68 742	7 011 684
3	67 769	203 307
1	66 747	66 747
34	66 532	2 262 088
1	66 364	66 364
1	66 235	66 235
1	65 467	65 467
3	63 934	191 802
80	60 087	4 806 960
2	59 842	119 684
1	58 307	58 307
12	58 227	698 724
40	52 758	2 110 320
3	52 324	156 972
1	52 042	52 042
1	51 761	51 761
3	51 339	154 017
6	51 101	306 606
1	51 058	51 058
1	50 354	50 354
1	49 932	49 932

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

Solheimslie Borettslag org.nr. 948115700

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

Lån Husbanken 13565616-30

6	208 943	1 253 658
1	189 446	189 446
1	187 601	187 601
102	183 709	18 738 318
3	181 109	543 327
1	178 378	178 378
34	177 804	6 045 336
1	177 352	177 352
1	177 008	177 008
1	174 957	174 957
3	170 861	512 583
80	160 579	12 846 320
2	159 923	319 846
1	155 822	155 822
12	155 609	1 867 308
40	140 993	5 639 720
3	139 832	419 496
1	139 078	139 078
1	138 327	138 327
3	137 199	411 597
6	136 564	819 384
1	136 449	136 449
1	134 567	134 567
1	133 439	133 439
1	129 682	129 682
2	129 305	258 610
3	127 049	381 147
1	126 299	126 299
40	106 594	4 263 760
6	103 936	623 616

Lån Husbanken 13565616-40

6	17 397	104 382
1	15 774	15 774
1	15 620	15 620
102	15 296	1 560 192
3	15 080	45 240
1	14 852	14 852
34	14 804	503 336
1	14 767	14 767
1	14 738	14 738
1	14 567	14 567
3	14 226	42 678
80	13 370	1 069 600
2	13 316	26 632
1	12 974	12 974
12	12 956	155 472
40	11 739	469 560
3	11 643	34 929
1	11 580	11 580
1	11 517	11 517
3	11 424	34 272
6	11 371	68 226
1	11 361	11 361
1	11 204	11 204

Solheimslie Borettslag org.nr. 948115700

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

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

Lån Husbanken 13565341-30

6	75 886	455 316
1	68 805	68 805
1	68 135	68 135
102	66 722	6 805 644
3	65 777	197 331
1	64 785	64 785
34	64 577	2 195 618
1	64 413	64 413
1	64 288	64 288
1	63 543	63 543
3	62 055	186 165
80	58 321	4 665 680
2	58 083	116 166
1	56 593	56 593
12	56 516	678 192
40	51 207	2 048 280
3	50 786	152 358
1	50 512	50 512
1	50 239	50 239
3	49 830	149 490
6	49 599	297 594
1	49 557	49 557
1	48 873	48 873
1	48 464	48 464
1	47 099	47 099
2	46 962	93 924
3	46 143	138 429
1	45 871	45 871
40	38 714	1 548 560
6	37 749	226 494

Lån Husbanken 13565340-10

6	100 861	605 166
1	91 450	91 450
1	90 559	90 559
102	88 680	9 045 360
3	87 425	262 275
1	86 107	86 107
34	85 829	2 918 186
1	85 612	85 612
1	85 445	85 445
1	84 456	84 456
3	82 478	247 434
80	77 515	6 201 200
2	77 198	154 396
1	75 219	75 219
12	75 116	901 392
40	68 060	2 722 400
3	67 500	202 500
1	67 136	67 136
1	66 773	66 773
3	66 229	198 687
6	65 922	395 532

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

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

16 - Disponible midler

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

718 - Årsregnsk...

Name
Lægreid, Tatiana

Date
2025-04-01

Identification
 Lægreid, Tatiana

Name
Molnes, Thomas Bergseth

Date
2025-04-01

Identification
 Molnes, Thomas Bergseth

Name
Hansen, Julie Lange

Date
2025-04-01

Identification
 Hansen, Julie Lange

Name
Hauge, Frode

Date
2025-04-02

Identification
 Hauge, Frode

Name
Oppedal, Tobias Holsen

Date
2025-04-04

Identification
 Oppedal, Tobias Holsen



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 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 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 avvirket.

Offices in:

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 og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-04 13:41:20 UTC



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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

8. Andre innkomne saker

a) Innglassing av privat takterrasse

Hei,

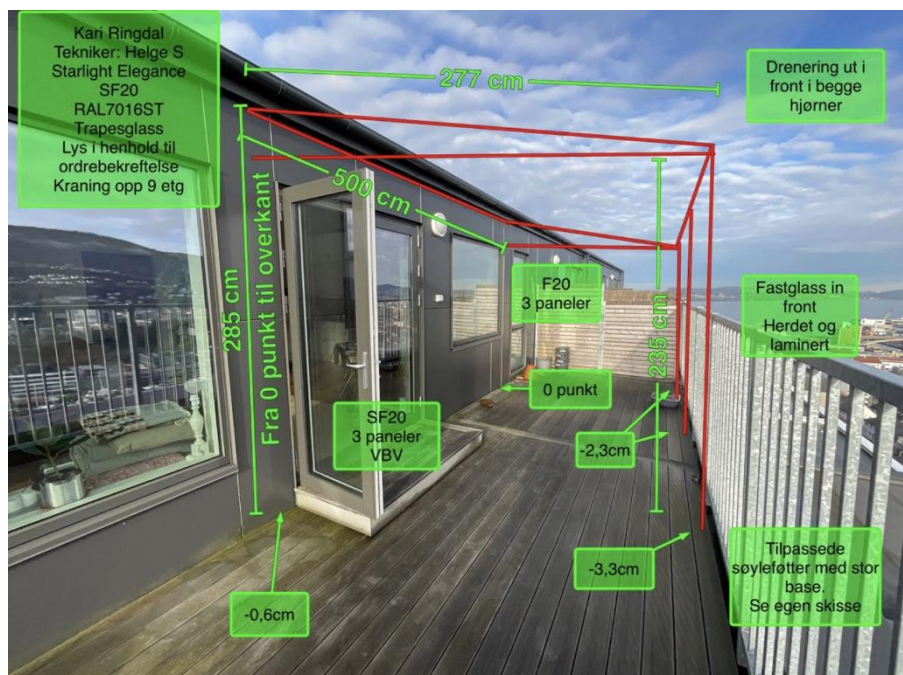
Nå når siste fasadearbeid er ferdig ønsker jeg å ta opp igjen saken om å få innglassing på en del av privat takterrasse i Solheimslien 26. Innglassingen vil være på fremsiden av bygget, foran terrassedør og kjøkkenvindu, med fast glass i tak og fremre vegg og skyvedør på begge sider. Konstruksjonen blir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

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

https://proposals.utedesign.no/67d007b08c06db3cc05241e4/67d007b08c06db3cc05241e5/-Yh0rp4ly6HhxjFv6qyPoMGuhQ_X41A7t0XXmcvaoEM

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





Mvh, Kari Ringdal

Styrets innstilling til saken:

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

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

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

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

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

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

b) Sykkelbod

– I Solheimslien 60 er det 3 personer som parkerer syklene under trappa, men det er ikke så lett å ta sykkelen med 3. Kanskje flere er interessert i en felles sykkel plass ute?

Denne kvelden sjekket jeg priser på boder, men det kommer litt an på hvor mange sykler og barnevogner som skal inn. Mellom Solheimslien 60 og lekeplassen kan det være plass til en liten bod og ved siden av Solheimslien 62 under balkongen kan det være et lukket rom for barnevogner og sykler. Jeg har ikke oversikt over andre bygg hvor det er plass.

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

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

Med vennlig hilsen,
Renee

Styrets Innstilling til saken:

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

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

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

Konstruksjon og lastkapasitet

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

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

Utdrag fra mail:

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

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

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

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

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

Forankring og tetthet

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

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

Vanntetting og drenering

8. Adkomst til rennestein under rekkverk.

9. Risiko for tilstopping av drenering pga. konstruksjonens plassering.

Litt usikker på hva spørsmålet er her, men skinnesystemet vårt ligger ikke nedi rennen uavhengig av om det er fastglass eller skyvedører så skjønner ikke helt hva som menes med tilstopping.

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

Vedlikehold og tilgjengelighet

10. Fjerning av terrassebord: Løpeskinne for skyvedører må fjernes for å kunne fjerne terrassebord for eventuelle fremtidige reparasjoner. Lar dette seg gjøre?

Vi kan felle ned søyler og bunnskinner slik at terrassebord på innsiden og utsiden kan fjernes uavhengig av hverandre uten å demontere produktet.

Ansvarsfordeling og garanti

11. **Forsikring/garanti:** Hvilken dokumentasjon utstedes - og til hvem - for å dekke eventuelle skader/lekkasjer?

12. Hvem har økonomisk ansvar for skader som følge av innglassingen.

Her kan vi referere til ansvarsrett som sendes inn til kommunen ved en søknad der våre forsikringer evt kobles inn om det skulle være noe.



Kari Ringdal <kari.ringdal@gmail.com>

VS: 5572 Solheimslien, Blokk E

Helge Skutle <helge.skutle@utedesign.no>
To: Kari Ringdal <kari.ringdal@gmail.com>

Sat, Apr 15, 2023 at 12:28 PM

Hei Kari

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

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

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

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

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

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

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

Håper og tror dette skal være godt nok dokumentert.

«Hei,

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

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

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

Og her er vedleggene.

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

Hei

Som nevnt på telefonen så har elementene god kapasitet.

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

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

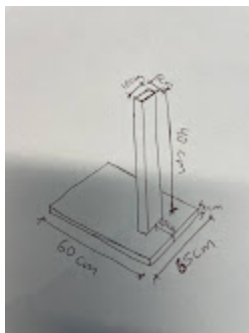
Med vennlig hilsen

Anette Paulsen
Senioringeniør

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



3 attachments



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

A-5572-01.pdf
773K

Beregning.pdf
72K

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

SOLHEIMSLIEN BORETTSLAG.

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

Dato: 24/04/2025

Møtet ble åpnet av: KATRINE SANDVIK

Til stede fra styret: STYRELEDER THOMAS MØLVES

NESTLEDER FRØDE HAUGE

TATIANA LÆGREID

JULIE HANSEN

TOBIAS OPPEDAL

Til stede fra BOB: KATRINE SANDVIK

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: GODWENT

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 28

+ Antall fullmakter: 2

= Antall stemmeberettigede: 30

c) Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder:

KATRINE SANDVIK

Vedtak:

Godkjent

d) Valg av referent/protokollfører

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

Forslag til referent:

TOBIAS OPPEDAL

Vedtak:

Godkjent

e) Valg av protokollunderskriver(e)

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

Forslag til protokollunderskriver:

LYNN MARQUARDT Stillingen

Vedtak:

Godkjent

f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps:

KARI RINGDAL OG KATRINE SANDVIK

Vedtak:

Godkjent

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak:

Godkjent

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 20²⁴... ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: TAS TIL ETTERETNING

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 20²⁴

Vedtak: GODKJENT

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

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

Forslag: Kr 580 000,-

Vedtak: Kr 580 000,-

Valgkomite: 3000,-

Oppgangsansvarlig: 2000,-

5. Vederlag til styremedlemmer spesielt

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

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

Vedtak: GODKJENT

6. Valg av styre

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

Forslag til kandidater:

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

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

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

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

VALG komité:

FRODE RØBERG

JOEN JAHNSEN

Shamini Murugesu

7. Saker fra styret

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

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

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

Vedtak: GODKJENT MED KOMMENTAR

OMFORMULERING: BORETISLAGET HAR EN ORIENTERINGSPLAN (O-PLAN) SOM GIR OVERSIKT OVER Plassering av Brannalarmer/Røykdetektorer o.l i Hver ETASJE I ALLE BYGG, HERUNDER OGSÅ PLANLØSUNG I Hver ANDEL. DERFOR EN ANDELSEIERER FORETA ENDRINGER I BOLIGENS PLANLØSUNG, ELLER ENDRING AV Plassering AV Brannalarm/Røykdetektor, ELLER ANNET SOM FØRER TIL ENDRINGER I O-PLANEN, SKAL ANDELSEIEREN MELDE FRA OM DETTE TIL STYRET. DETTE GJELDER SELV OM SAMTYKKE TIL TILTAKET ETTER FØRSTE LEDD IKKE ER PÅKREVET. ANDELSEIERER HAR ANSVAR FOR KOSTNADER FOR NØDVENDIGE ENDRINGER I GJELDENE O-PLAN SOM FØLGE AV TILTAK ETTER FØRSTE OG ANDRE LEDD.

b) Honorar til oppgangsansvarlige

Forslag 1:

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

Forslag 2:

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

Vedtak: FORSLAG 1

8. Andre innkomne saker

a) Innglassing av privat takterrasse

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

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

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

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

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

Vedtak: GODKJENT MED EXTRA ANSVAR:

DET SKAL FORELIGGE EN SKRIFTLIG AVTALE MELLOM ANDELSEIER OG STYRET I BORETTSLAGET FØR OPPSTART AV BYGGING. ANTALEN SKAL SPESIFISERE ANDELSEIERS ANSVAR I FORHOLD TIL DETTE VEDTAKET.

STYRET HAR FULLMAKT TIL Å LEGGE TIL FLERE SPESIFIKASJONER I AVTALEN MED ANDELSEIER.

b) Sykkelboder

Vedtak: IKKE GODKJENT

Underskrifter:

Møteleder

Kobene Sandvik

Referent

[Signature]

Protokollunderskriver

[Signature]

Protokollunderskriver

[Signature]

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) Nekte 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. Boret 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 brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

Vedtekter for Solheimslie 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 tvangsfullbyrdslovens 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 gjennomføres.

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 Solheimslie 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.

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) Nekte 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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Omsetning av andeler

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(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.

Vedtekter for Solheimslie borettslag

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom 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 tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventilert og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

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

Vedtekter for Solheimslie 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 tvangsfullbyrdslovens 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 gjennomføres.

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 Solheimslie 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.



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.

- Planlegger du fest i leiligheten eller støyende oppussingsarbeid skal det henges opp nabovarsel i oppgangen med navnet og telefonnummeret ditt, slik at naboene kan ta kontakt dersom det skulle være nødvendig.
- Banking og boring kan kun gjennomføres mandag til fredag mellom kl. 08.00 og 20.00, lørdager mellom kl. 10.00 og 19.00.
- Etter kl. 23.00 skal det normalt være ro i leilighetene, korridorer, inngangsparti og på takterrasser.

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

4. Vaskerier og vask

- Fellesvaskeriene i 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. Det er ikke tillatt med nøkkelbokser i borettslaget, disse vil bli fjernet uten forvarsel.

7. Fellesarealer generelt

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

8. Felles takterrasser

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

9. Lufting

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

10. Vedlikehold

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

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

Balkong og takterrasser

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

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

11. Brannsikkerhet

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

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

Brannalarm

Dersom brannalarmen går, eller dersom det er et forvarsel (jevn pipelyd), så må du sjekke om situasjonen er under kontroll før du skruer 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 skruer man av alarmen og ringer Securitas på nummeret oppgitt ved siden av sentralen slik at de ikke rykker ut. Faktura for utrykning blir sendt til beboer.

12. Boss

- Solheimslien borettslag har lagt til rette for kildesortering. Mat- og restavfall pakkes i poser og kastes i bossug. Glass, metall, plast og papir kastes i de respektive resirkuleringskonteinerne.
- Avfall som ikke er restavfall, plast, papp/papir, glass /metall, eventuelt gjenstander som er for stor til avsatte boss sug eller konteinere, skal beboer frakte til egnet miljøstasjon (se www.bir.no) for riktig avfallshåndtering. Hensetting av avfall i fellesareal vil kunne bli belastet beboer uten forvarsel.
- Toalett og avløp må ikke brukes til å kaste avfall, så som brannfarlige/etsende væsker, mørtel, q-tips, bleier, bind og lignende. Dette kan føre til tett avløp og/eller skade på felles avløp. Beboer vil kunne bli erstatningsansvarlig ved brudd på forbudet.

13. Kjøring og parkering på borettslagets område

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

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

14. Parabolantenner, markiser m.m

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

15. Kjøkkenvifte

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

16. Brudd på husordensreglene

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



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.

- Planlegger du fest i leiligheten eller støyende oppussingsarbeid skal det henges opp nabovarsel i oppgangen med navnet og telefonnummeret ditt, slik at naboene kan ta kontakt dersom det skulle være nødvendig.
- Banking og boring kan kun gjennomføres mandag til fredag mellom kl. 08.00 og 20.00, lørdager mellom kl. 10.00 og 19.00.
- Etter kl. 23.00 skal det normalt være ro i leilighetene, korridorer, inngangsparti og på takterrasser.

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

4. Vaskerier og vask

- Fellesvaskeriene i 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, bør duplikat av nøklene leveres til driftsansvarlig. Ved fraflytting skal samtlige nøkler overleveres ny eier eller forretningsfører/megler uten vederlag. Det er ikke tillatt med nøkkelbokser i borettslaget, disse vil bli fjernet uten forvarsel.

7. Fellesarealer generelt

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

8. Felles takterrasser

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

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

9. Lufting

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

10. Vedlikehold

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

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

Balkong og takterrasser

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

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

11. Brannsikkerhet

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

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

Brannalarm

Dersom brannalarmen går, eller dersom det er et forvarsel (jevn pipelyd), så må du sjekke om situasjonen er under kontroll før du skruer 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 skruer 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.
- Avfall som ikke er restavfall, plast, papp/papir, glass /metall, eventuelt gjenstander som er for stor til avsatte boss sug eller konteinere, skal beboer frakte til egnet miljøstasjon (se www.bir.no) for riktig avfallshåndtering. Hensetting av avfall i fellesareal vil kunne bli belastet beboer uten forvarsel.
- Toalett og avløp må ikke brukes til å kaste avfall, så som brannfarlige/etsende væsker, mørtel, q-tips, bleier, bind og lignende. Dette kan føre til tett avløp og/eller skade på felles avløp. Beboer vil kunne bli erstatningsansvarlig ved brudd på forbudet.

13. Kjøring og parkering på borettslagets område

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

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

14. Parabolantenner, markiser m.m

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

15. Kjøkkenvifte

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

16. Brudd på husordensreglene

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

Boligselskapets navn	718	SOLHEIMSLIEN BORETTSLAG (0718)
Budsjett år	2026	

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

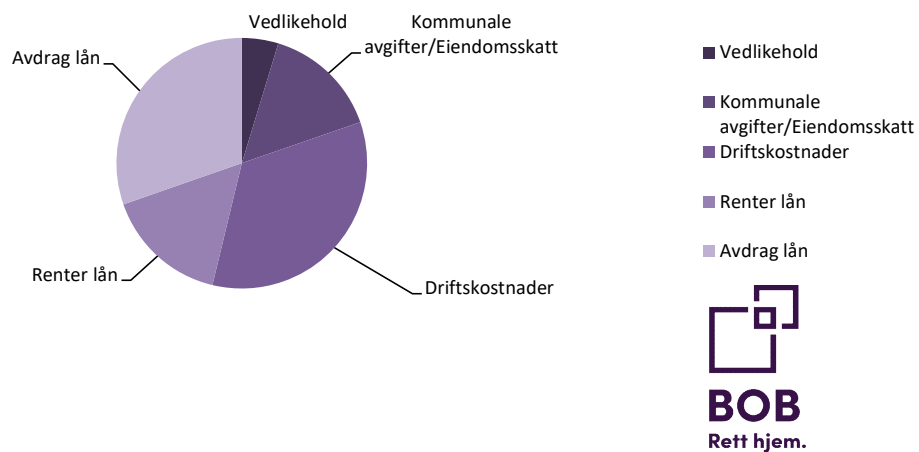
Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.

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 2026



Jørgensen, Oscar
Solheimslie 34, 5054 BERGEN

Vår ref.: 0718-F-153
Dato: 12.01.2026

Deres henvendelse av 12.01.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 153 i Solheimslie Borettslag er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Solheimslie Borettslag
Tilknyttet boligselskap:	Nei
Org.nr.:	948115700
Seksjons-/andelsnr.:	153
Seksjons-/andelseier:	Jørgensen, Oscar
Adresse:	Solheimslie 34, 5054 BERGEN

Forsikring

Gjensidige Forsikring ASA 89310964

Fellesutgifter:

Renhold	57,00	Månedlig
Filterskift	29,00	Månedlig
Tv og Internett	494,00	Månedlig
Brensel	731,00	Månedlig
Felleskostnader	9 344,00	Månedlig

Sum felleskostnader: 10 655,00

Restanse felleskostnader

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

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

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

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

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

Spesifikasjon av lån

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	95217448876
Lånebeskrivelse:	Handelsbanken
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,39%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	47 439,02
Total saldo lån:	14 750 672,00
Innfrielsesdato:	30.12.2036

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	13565341-20
Lånebeskrivelse:	Husbanken - rehabilitering
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	1,78%
Rentetype:	Fastrente
Andel av saldo:	11 605,62
Total saldo lån:	3 608 637,00
Innfrielsesdato:	01.01.2050

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	13565615-10
Lånebeskrivelse:	Husbanken - rehabilitering
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	1,78%
Rentetype:	Fastrente
Andel av saldo:	150 815,14
Total saldo lån:	46 894 419,00
Innfrielsesdato:	01.01.2050

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	13565341-10
Lånebeskrivelse:	Husbanken - rehabilitering
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	1,78%
Rentetype:	Fastrente
Andel av saldo:	175 048,11
Total saldo lån:	54 429 387,00
Innfrielsesdato:	01.01.2050

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565340-30
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,78%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 66 673,67
Total saldo lån: 20 731 472,00
Innfrielsesdato: 01.06.2050

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565616-10
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,78%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 66 619,71
Total saldo lån: 20 714 702,00
Innfrielsesdato: 01.11.2050

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565615-20
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,78%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 24 047,84
Total saldo lån: 7 477 432,00
Innfrielsesdato: 01.01.2050

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565615 40
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,78%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 15 711,47
Total saldo lån: 4 885 331,00
Innfrielsesdato: 30.06.2050

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565616-30
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,78%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 178 229,08
Total saldo lån: 55 418 479,00
Innfrielsesdato: 01.05.2051

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565616-40
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,78%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 14 839,83
Total saldo lån: 4 614 288,00
Innfrielsesdato: 31.05.2051

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565340-20
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,78%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 22 427,48
Total saldo lån: 6 973 582,00
Innfrielsesdato: 01.12.2049

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565340-40
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,78%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 13 331,43
Total saldo lån: 4 145 264,00
Innfrielsesdato: 01.01.2050

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565616-20
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,78%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 15 942,41
Total saldo lån: 4 957 121,00
Innfrielsesdato: 01.11.2050

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565341-30
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,78%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 64 633,93
Total saldo lån: 20 097 247,00
Innfrielsesdato: 01.01.2050

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565340-10
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,78%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 85 836,14
Total saldo lån: 26 689 846,00
Innfrielsesdato: 01.12.2049

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565615-30
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,78%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 85 833,14
Total saldo lån: 26 688 940,00
Innfrielsesdato: 01.01.2050

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13565341-40
Lånebeskrivelse: Husbanken - rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,78%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 15 467,20
Total saldo lån: 4 809 360,00
Innfrielsesdato: 01.01.2050

Fellesgjeld pr. 12.01.2026: 1 054 501,20

Total fellesgjeld for Solheimslie Borettslag pr. 12.01.2026: 327 886 179,00

Kontaktinformasjon til styret

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

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2024	1 098 979
Andel formue pr 31.12.2024	29 053

Bygning/eiendom

Byggeår 1966
Gårds-/bruksnr: 158/765

Særskilte opplysninger

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

Er ikke med i sikringsfond.

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

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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

Solheimslien borettslag har behov for å gå gjennom et rørprosjekt. Kostnadene og oppstart av prosjektet er per dags dato uvisst, men det er en forventning at felleskostnadene og fellesgjelden vil øke i forbindelse med dette. Planlagt oppstart av prosjektering er foreløpig 2025/2026.

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

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

Alle lånene i Husbanken har fast rente frem til 01.03.2041.

Solheimslien Borettslag har ikke IN ordning.

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

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

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

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

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

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

Med hilsen

BOB BBL

E-post: Meglerpakke@bob.no