BERGEN KOMMUNE

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5000 BERGEN

Byplandirektøren
Administrasjonsavdeling
Boligavdeling
Byggesaksavdeling
Oppmålingsavdeling
Reguleringsavdeling

BOB
STRANDGATEN 232
5011 NORDNES

Arkiv 503.1

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Dato
	04/04/79	Snr 793377	27/12/82

F E R D I G A T T E S T

i henhold til bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: SOLHEIMSGATEN SØR B 1 Eiendom: SOLHEIMSGATEN SØR B 1

Byggherre: BOB

Ansvarshavende: MONSSEN R. ING.

Bygningens art: BOLIGHUS Arbeidets art: NYBYGG

Søknad om byggetillatelse mottatt : 04/04/79
Byggetillatelse gitt ..... : 26/03/80

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Magnus Sletten
Bygningsinspektør

KOPI TIL:
Arne Sande A/S, Kokstadvegen 25,
postboks 1146, 5001 BERGEN

Per Skaar
Bygningskontrollør

BERGEN KOMMUNE
MILJØ OG BYUTVIKLING

Sotra Enreprenør AS
Fabrikkgaten 5
5059 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200303587/4 RUBI	BYG - 5210	27.08.2003

FERDIGATTEST
Svar på anmodning om ferdigattest, jf plb § 99 nr 1

Gnr 158	Bnr 278
Tiltakets adresse	LØBERGSVEIEN 36
Tiltakets art	Bruksendring Blokk/bygård/terrassehus
Tiltakshaver	Solheim Borettslag

Ferdigattesten gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker stemplet byggesaksavdelingen 21.08.03.

I den innsendte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf §§ 33 og 34 i forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker.

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer 200303587 .

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen

Hans Frugård
seksjonsleder

Rune Birkeland
saksbehandler

Kopi: Bergen brannvesen

BYGGESAKSAVDELINGEN
Bergen Rådhus • Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10 • Telefaks 55 56 63 33

Egenerklæring

Solheims tverrgate 20, 5054 BERGEN

09 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Solheims tverrgate 20	Solheims tverrgate 20	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2020

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra 2020 til dags dato

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, Sp763718

Informasjon om selger

Selger

Kløve, Eilert

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Laget ny do på toalett og montert ventilasjon på bad og toalett og vaskerom

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Berland bygg

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2026

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bytte av tak fasade dører og glass

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Berland bygg

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Brønn

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2026

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Usikker spør borettslag

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Berland bygg

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nyrr ventilasjonsanlegg i leligheten

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Berland bygg

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Renovering av fasade og tak + ventilasjonsanlegg

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 17411787

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Eilert Kløve	**2026-06-09**

Identification

Eilert Kløve

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Eilert Kløve	09/06-2026 17:23:14	BankID OIDC High

enova

Energiattest



Adresse **Solheims tverrgate 20, 5054 BERGEN**	
Dato for energimerking **21.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-314437**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139853687**
Gårdsnummer **158**	Bruksnummer **278**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1982**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **74,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **74,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **128,61 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **125,41 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **9 280 kWh**



Solheims tverrgate 20, 5054 BERGEN

Detaljering

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

Solheims tverrgate 20, 5054 BERGEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



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

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Husordensregler for Solheim Borettslag

Husordensreglenes eneste målsetting er å bidra til forsvarlig hygiene, og gode «trafikkregler» naboer imellom, og for å sikre oss alle et trivelig og forsvarlig bomiljø. Styret håper at alle kan bidra slik at vi får et best mulig miljø i laget.

1. Banking og boring skal foregå før kl 20:30 på hverdager og på lørdager før kl 17:00. Ro på søndager og andre helligdager.

2. Omfattende rehabilitering av leiligheter som vil gå over lengre tid, skal meldes til styret, og nabovarsel skal henges opp i oppgangen (blokken).
   Bygningsmessige endringer som kan medføre ulemper for andre andelshavere skal godkjennes av styret, og berørte andelshavere skal uttale seg.

3. Risting av tepper/ryer fra altan eller vindu er ikke lov.

4. Sykler skal ikke plasseres i inngangsparti, eller garasje, utenom på egen garasjeplass.
   Der hvor barnevogner skaper problemer for adkomst, må de plasseres et annet egnet sted. Hver oppgang stilles fritt til å finne sine egne ordninger på dette punktet.
   OBS. Trappehus er rømningsvei.

5. Kun husholdningsavfall skal kastes i bossrom. Posene knyttes før kast. For øvrig se regler for bruk av bossrom.

6. Det er ikke lov med kullgrill i borettslaget (brannfare). Godkjent grill er elektrisk grill eller gassgrill. Se for øvrig punktet i boligpermen angående brannforskrifter.

7. Hunde- og kattehold er kun tillatt med styrets samtykke. Skjema for dyrehold skal fylles ut og godkjennes av styret.

8. Ved festlige anledninger skal andelseier melde fra med nabovarsling til sine naboer. Andelseier skal også følge de regler som er satt til ro etter kl. 23:00 i helgene. Alle festligheter utover dette skal foregå i rolige former.

Med hilsen

Styret i Solheim Borettslag

GENERALFORSAMLING
FOR
SOLHEIM BORETTSLAG

SOLHEIM
BORETTSLAG

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING
Kultursalen Ny-Krohnborg skole 22. april, 2026
kl. 18:00.

Møt opp i god tid. Ta med innkalling og skrivesaker selv.

Innholdsfortegnelse

1 KONSTITUERING 3
2 ÅRSRAPPORT 2025 FRA STYRET 4
3 REVISJONSBERETNING 9
4 STYRETS FORSLAG 10
4.1 Innføring av betaling for forbruk av varmtvann 10
4.2 Takrenner balkongtak 12
4.3 Refusjonsordning ved bytte av sluk på bad 12
4.4 Gjennomgang av vedtektene 15
5 INNKOMNE FORSLAG 31
5.1 Endring av husordensregler vedrørende støyende arbeid og oppussing 31
5.2 ZIP-Screen 34
5.3 Endring av retningslinjer for bad rehabilitering 37
5.4 Dekning av slukskifte ved oppussing 40
5.5 Retningslinjer for styrets behandling av andelseiers søknader 47
6 VALG AV DELEGATER TIL BOBS GENERALFORSAMLING 2026 64
7 GODTGJØRELSE TIL VALGKOMITEEN 64
8 GODTGJØRELSE TIL STYRET 65
9 VALG AV STYREMEDLEMMER 66
10 VALG AV VALGKOMITÉ 67
11 VEDLEGGSOVERSIKT 67

1 KONSTITUERING

1.1 Godkjenning av innkalling
1.2 Valg av møteleder
1.3 Valg av referent
1.4 Valg av 2 protokollunderskrivere
1.5 Valg av tellekorps
1.6 Godkjenning av fullmakter
1.7 Godkjenning av forretningsorden
1.8 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSRAPPORT 2025 FRA STYRET

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2025, SOLHEIM BORETTSLAG

Lagets virksomhet
Solheim Borettslag består av 245 leiligheter og har som hovedmål å leie ut borettslagets boliger til sine andelseiere. Laget holder til i Bergen kommune.

Vedlikeholdsmann
Vedlikeholdsmann Arne Steffensen er fast ansatt i Solheim Borettslag. Han arbeider med vedlikehold i laget. HMS er en viktig del av hans arbeidsdag. Han utfører sitt vedlikeholdsarbeid i laget med nøyaktighet og til alles tilfredshet.

Arne Steffensen kan ikke benyttes til private formål i sin arbeidstid.
Hans arbeidstid er normalt fra kl. 07.00 til 15.00 på hverdager.

Vedlikeholdsmannen har kontortid hverdager mellom kl. 14.30 og 15.00. Han nås da på hans kontor på kortsiden av blokk 4 eller på telefon 915 38 833.
Arne kan også kontaktes på e-post: arne@solheimborettslag.no

Styrets sammensetting
Styrets sammensetting ved inngangen av 2025:

Styreleder:	Joakim Johnsen
Nestleder:	Per Arne Netland
Styremedlem:	Inger-Anne Blomvik
Styremedlem:	Bente Alvheim
Styremedlem:	Vedran Sehic
1. Varamedlem:	Astri Handegard Kierulf
2. Varamedlem:	Trine Petersen

Styret valgt på Generalforsamling april 2025:

Styreleder:	Tommy Hansen Hufthammer
Nestleder:	Bente Alvheim
Styremedlem:	Inger-Anne Blomvik
Styremedlem:	Berit Christine Nestås
Styremedlem:	Jonathan Raa
Varamedlem:	Vedran Sehic
Varamedlem:	Marita L. Olset

Møtevirksomhet
Siste ordinære generalforsamling ble avholdt 9. april, 2025, i kultursalen på Ny-Krohnborg skole. Styret har i perioden fra konstituering i mai 2025 til februar 2026 avholdt 6 protokollførte styremøter, hvor i alt 59 protokollerte saker har vært behandlet. I tillegg til dette kommer faste kontortider og koordineringsarbeid flere kvelder pr uke, samt møter med leverandører og byggherremøter. Varamedlemmene har vært innkalt til alle styremøter og har deltatt med og uten stemmerett på styremøtene.

Vi har hatt 15 godkjenninger av nye andelseiere.

Styret har normalt kontorvakt hver tirsdag kveld, klokken 18.00 – 19.00. Det tilstrebes at alle styremedlemmer stiller på disse. Kontorvaktene blir brukt av beboerne. Vedlikeholdsmann Arne Steffensen møter på kontorvakt hver 14. dag for orientering til styret.

Styret har hatt god kontakt med forretningsfører i BOB om daglig drift av laget.

Utsendelse av beskjeder og nyhetsbrev
Informasjon går jevnlig ut til beboerne. Styret bruker i all hovedsak BOB sin digitale løsning for å sende ut digitale beskjeder via epost, app (BOB-app) og SMS. Vi oppfordrer andelseiere til å oppdatere epostadresse i BOB sine system for å få all informasjon. Videre oppfordrer vi alle med smarttelefon til å benytte BOB sin app.

Av kostnads- og effektivitetshensyn etterstreber styret å bli mest mulig digitale. Beboere som har behov for informasjon i papirformat, kan avtale utlevering av informasjonen ved henvendelse til styret.

Byggnytt med Solposten er nå digital og kan leses på våre nettsider på
https://solheimborettslag.no
Byggnytt med Solposten er utgitt 7 ganger siden siste Generalforsamling.

Noen av hovedsakene som er styrebehandlet i 2025

Rehabilitering
Den pågående rehabiliteringsprosessen er en stor del av styrets arbeid. Prosjektet ledes av BOB og entreprenør er Berland Bygg. Det er faste byggherremøter annenhver uke. Styret er involvert i alle beslutninger.
15. oktober ble det arrangert beboermøte på Ny-Krohnborg skole hvor styret informerte om status på rehabilitering og besvarte innsendte spørsmål fra beboere. Det var godt fremmøte.

Husleien/felleskostnadene 2026
Styret hevet felleskostnad i henhold til plan vedtatt på ekstraordinær generalforsamling i 2023. Felleskostnadene er ikke indeksregulert og har ikke tatt høyde for de store kostnadsøkningene i kommunale gebyrer. Dette må vurderes kompensert fra 2027.

Garasjene
Styret har lagt ned et betydelig arbeid for å få oppdatert oversikt over garasjeeiere.
Garasjeeierne har betalt innskudd for å disponere fast plass.
Styret har ført garasjeregnskap for 2025.
Det er gjennomført utskifting av flere lys i begge garasjer.
Nummerering av garasjer gjenstår.

Digitalisering
Styret har fortsatt arbeidet med å bli digitale. Nye arbeidsmetoder er introdusert for styret.
Internkontrollsystemet "BevarHMS" er tatt i bruk for daglig oppfølging av rutiner og avvik.
Byggnytt med Solposten er digitalisert.

Sameier
Styret har fortsatt å bruke tid på å nøste opp i de sameiene borettslaget er en del av. Dette er med Bergen kommune, Coop og GC Rieber. Arbeidet med å ha sameiermøter og fast dialog med disse er nå igangsatt, men må arbeides med videre.

Samarbeid
Styret har startet et samarbeid med Krohnsminde Borettslag for å styrke felles interesser i nærområdet. Solheimsgaten Velforening har også invitert styret til fellesmøter for å utvikle et bedre bo- og næringsmiljø.

Renoveringsløsninger
Styret har fortsatt dialogen med BIR for å finne bedre løsninger for avfallshåndtering. Det arbeides med løsninger for mat, plast, metall, glass, rest og papir. Det pågår samtidig et arbeid for å skille ut Solheim Borettslags avfall i nedre bossrom. I dag deler vi bossrommet med Garvergaten 15 og Sporty. Nedkastet fra Coop blir stengt som følge av overgang til nytt nøkkelsystem.

Salg av andeler og prisoversikt
Solheim Borettslag består av 245 andeler. Av disse eier juridiske andelseiere 8 av boligene. (Bergen kommune eier 6 stk. og Frelsesarmeens Eiendommer eier 2 stk. leiligheter).

I 2025 er salgsoversikten slik:

Eiendomssalg 2025			
2-roms	3-roms	4-roms	
3110000	4150000	4150000	
2800000	4170000	3600000	
3950000	3990000	3850000	
3250000	4640000		
3055000	3020000		
3425000			
3300000			
3270000	3994000	3866666,67	Gjennomsnitt 2025 eiendomsoverdragelser
7	5	3	

15 leiligheter av borettslagets boliger er blitt omsatt.
3 leiligheter er langtidsutleid.

Lagets drift og økonomi

Økonomien til borettslaget har vært vanskelig å ha kontroll over da likviditeten svinger veldig i forbindelse med innbetaling av lån og utbetalinger av store regninger i forbindelse med rehabiliteringsprosessen. Styret mener allikevel at lagets økonomi er så sunn som kan ventes i sluttfase av en så vesentlig rehabiliteringsprosess. Budsjett for 2026 er i balanse.

Styret har avdekket manglende langtidsbudsjettering av driftsutgifter relatert til rehabilitering. Innsparingspotensialet på driftsbudsjett etter rehabilitering vil være vesentlig lavere enn forespeilet før vedtak om rehabilitering. Det er særlig kostnader knyttet til drift av balansert ventilasjon, drift av løsninger for nøkler og postkasser og manglende kommunikasjon rundt utvendig infrastruktur og opparbeiding som påvirker økonomien.

Garasjer har mindre mangler på oppmerking.
Det er i 2025 oppdaget flere konstruksjonsmessige utfordringer med våre garasjeanlegg. Dette inkluderer både øvre-, nedre- og Solheimsgarasjen. Alle garasjer er inspisert av kvalifisert personell og det er konkludert med at det ikke er umiddelbar fare, men at konstruksjonene trenger ytterligere kontroll med påfølgende utbedring. Arbeidet med kartlegging og innhenting av tilbud er bestilt og vil starte i løpet av 2026. Dette er ikke medtatt i forslag til budsjett og vil trolig kreve ytterligere finansiering. Styret vil orientere borettslaget straks informasjon foreligger. BOBs advokater er engasjert til å utrede Solheim borettslags andel av kostnadsfordeling for Solheimsgarasjen.

Felleslokaler
Solheim Borettslag har to tilgjengelige lokaler for utleie. Disse refereres til som Felleslokalet og Arbeidsstuen. Begge lokalene er i forbindelse med rehabiliteringsprosessen nyttet av entreprenør og ikke tilgjengelig for utleie. Begge lokaler pusses opp.

Dugnadsarbeid
Det ble kun utført 3 fellesdugnader i borettslaget grunnet HMS hensyn, da med fokus på tunet mellom blokk 5 og 6. Uteområdet er fremdeles en byggeplass noe som vanskeliggjorde dugnad ellers. Mellom 4-10 beboere deltok på dugnadene. Dugnadsbetaling utgjør kr. 150,- per time.

HMS i borettslaget
Styret innførte internkontrollsystemet "BevarHMS" som er et digitalt styringsverktøy for å ivareta helse, miljø og sikkerhet (HMS) i borettslaget. Det hjelper styret med å ha oversikt over risiko, vedlikehold og sikkerhet og sørger også for at borettslaget følger lovpålagte krav.

Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp
Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp som påvirker vedlagte årsregnskap.

Forutsetning om fortsatt drift
Styret bekrefter at forutsetninger for fortsatt drift av borettslaget er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Arbeidsmiljø
Borettslaget har 1 person ansatt, vedlikeholdmann Arne Steffensen. Styreleder har gjennomført medarbeidersamtale og har jevnlige statussamtaler.

Likestilling
Styresammensetning: styret, med varamedlemmer, består av 4 kvinner og 2 menn. Styret mener at den faktiske tilstand når det gjelder likestilling er tilfredsstillende, og at det derfor ikke er nødvendig å planlegge eller iverksette spesielle tiltak for å forbedre situasjonen.

Bergen 22. april, 2026

Styreleder:	Tommy Hufthammer
Nestleder:	Bente Alvheim
Styremedlem:	Inger-Anne Blomvik
Styremedlem:	Berit Christine Nestås
Styremedlem:	
1.Varamedlem:	Vedran Sehic
2.Varamedlem:	Marita L. Olset

ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsberetning ligger vedlagt som vedlegg 1

3 REVISJONSBERETNING

Revisjonsberetning ligger vedlagt som vedlegg 2

4 STYRETS FORSLAG

4.1 Innføring av betaling for forbruk av varmtvann

1. Bakgrunn og formål

Styret foreslår å innføre betaling for faktisk forbruk av varmtvann per boenhet. Formålet er å fordele kostnader mer rettferdig og skape insentiv til redusert forbruk. Ordningen innebærer at betaling for varmtvann erstatter dagens fordelingsnøkkel der en andel av strømforbruket i borettslaget inngår.
Forslaget kommer med bakgrunn i hyppigere tilfeller av stort overforbruk av varmtvann i borettslaget. Forbruk strøm tilsvarer 1.000.000 KWh pr år med en gjennomsnittspris på Kr. 1,30. Kostnaden for fordeling av varmtvann beløper seg til under 1% av siste års forbruk av strøm til varmtvann.
I Norge begynner det å bli vanlig i borettslag å fordele kostnader for både varmt og kaldt vann. I EU er dette et lovkrav.
EUs energieffektivitetsdirektiv fra 2012 (EU 2012/27) har et krav om at det skal innføres individuell måling av varme og varmtvann i hver boenhet i flerbolighus, der dette er teknisk og økonomisk mulig.

2. Økonomiske og praktiske konsekvenser

- **Kostnad for forbruksmåling:** estimert til kr 31 per boenhet per måned (avlesning/administrasjon). Tillegg for automatisk fakturering. Ramme Kr 10.000 pr år.
- **Utskifting av vannmålere:** vannmålere må byttes hvert 10. år. Estimert kostnad er kr 635 per bytte per boenhet. Bytte grunnet lovkrav.
- **Konsekvens for felleskostnader:** dagens ordning med at en andel av borettslagets strømforbruk inngår i fordelingen/innbetalingen erstattes av separat betaling for varmtvann basert på målt forbruk. Størrelse på reduksjon settes etter prøveperiode på 6 måneder og vil gjelde fra 1.1.2027.

3. Styrets forslag til vedtak

1. **Innføring av forbruksbasert betaling for varmtvann.** Generalforsamlingen vedtar at borettslaget innfører måling av varmtvannsforbruk per boenhet og at kostnader til oppvarming/produksjon av varmtvann fordeles etter målt forbruk og til gjennomsnittlig strømpris for siste avregningsperiode.
2. **Erstatning av dagens fordelingsmodell.** Ordningen skal erstatte dagens løsning der en andel av borettslagets strømforbruk inngår i fordelingen/innbetalingen. Styret gis fullmakt til å justere felleskostnadene tilsvarende slik at varmtvannskostnader i størst mulig grad flyttes fra felleskostnader til forbruksbasert betaling.
3. **Kostnader til måling og drift.** Kostnader til forbruksmåling/avlesning/administrasjon belastes boenhetene og estimeres til kr 31 per boenhet per måned (med forbehold om endelig avtale med leverandør).
4. **Utskifting av vannmålere.** Generalforsamlingen legger til grunn at vannmålere skiftes hvert 10. år. Estimert kostnad er kr 635 per boenhet per bytte. Byttet dekkes gjennom borettslagets driftsbudsjett.

5. **Gjennomføring og fullmakt.** Styret gis fullmakt til å inngå avtale med leverandør for måling og avregning, fastsette nærmere rutiner (avlesning, fakturering/avregningshyppighet, håndtering av avvik), samt iverksette ordningen fra det tidspunktet styret finner praktisk gjennomførbart, men seinest 1.1.2027.

4. Merknader

Estimater over er oppgitt ekskl. merverdiavgift og basert på innhentet tilbud. Styret vil informere beboere om planlagt oppstart, rutiner for avregning samt praktisk gjennomføring i god tid før iverksettelse.

4.2 Takrenner balkongtak

Bakgrunn og formål

Flere andelseiere har etterspurt mulighet for montering av takrenner i balkongtak for å redusere vannmengde som kommer fra overliggende balkong.

Siden montering av takrenner fra balkongtak påvirker byggets fasadeuttrykk, teknisk utførelse og vedlikeholds forhold, ønsker styret at generalforsamlingen tar stilling til om dette kan tillates innenfor felles, standardiserte rammer.

Styrets vurdering

Styret vurderer at takrenner kan tillates dersom løsningen standardiseres og styres gjennom felles krav til teknisk utførelse og montering. Det forutsettes at tiltaket ikke krever særlig godkjenning fra offentlige myndigheter og at det er tilstrekkelig kapasitet i eksisterende nedløp til håndtering av ekstra vannmengde.

Økonomiske og praktiske konsekvenser

Tiltaket vil kun ha mindre økonomiske konsekvenser for borettslaget i forbindelse med teknisk rådgivning gjennom BOB.
Andelseier vil bære kostnader for materiell, montering og vedlikehold.

Styrets forslag til vedtak

a) **Generalforsamlingen gir tillatelse** til at andelseiere kan montere takrenner **forutsatt** at installasjonen skjer i tråd med borettslagets til enhver tid gjeldende tekniske og estetiske krav fastsatt av styret.
b) **Styret gis fullmakt** til å fastsette detaljerte kravspesifikasjoner, og krav til dokumentasjon, samt å oppdatere disse ved behov.
c) **Styret velger leverandør** (eventuelt rammeavtale) som skal benyttes for bestilling og montering. Andelseiere kan kun bestille og montere via valgt leverandør så lenge rammeavtalen gjelder, med mindre styret skriftlig godkjenner annet.

4.3 Refusjonsordning ved bytte av sluk på bad

Forslaget ble styrebehandlet 26.8.2025 og ble enstemmig vedtatt fremmet ved GF.

Formål med forslaget

Målet med dette forslaget er å innføre en ordning hvor borettslaget refunderer deler av kostnader til andelseiere som på eget initiativ bytter ut gamle sluk i våtrom, typisk ved oppussing av bad. Ordningen skal motivere til tidlig utskifting, forebygge vannskader og ivareta både privatøkonomi og felles midler.

Bakgrunn og begrunnelse

Hvorfor er dette aktuelt nå?

Mange våtrom i borettslaget har fortsatt opprinnelige sluk fra byggeåret 1981–1982. Med en forventet levetid på mellom 50 og 75 år (Byggforsk. anvisning 700. 330) nærmer vi oss tidspunktet hvor slukene kan svikte. Ved oppussing av bad har det vist seg at gamle sluk ofte blir stående, av hensyn til kostnader. I dagens vedtekter står: Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

Tekniske risikomomenter

Moderne bad med nye membraner og fliser gir ikke nødvendigvis et tilfredsstillende resultat hvis sluket er gammelt. Eldre sluk gir økt risiko for lekkasjer, spesielt fordi de kan være dårlig tilpasset dagens tetningskrav. Vannskader fra sluk som svikter kan bli svært kostbart for både borettslag og andelseiere.

Dagens praksis og utfordringer

Formelt er borettslaget ansvarlig for å vedlikeholde og evt. skifte sluk som er støpt inn. Da det i dagens vedtekter står: Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde fører det til at enkelte kan velge å ikke bytte sluk når bad / våtrom pusses opp for å spare penger. Konsekvensen er nye bad med gamle sluk skjult under gulvet, som kan forårsake skader senere.

Langsiktig perspektiv

Dersom borettslaget ikke stimulerer til utskifting nå, kan det bli langt mer kostbart på sikt. Flere bad kan forbli med gamle sluk, som etter hvert må skiftes ut gjennom et fellesprosjekt. Da må man bryte opp relativt nye bad for å bytte sluk, noe som gir høye kostnader og ressursbruk. Det finnes eksempler der et nyoppusset bad er revet kort tid etter oppussing fordi borettslaget måtte totalrenovere røropplegg og sluk, med ødeleggelse av gulv og dominoeffekt på resten av badet. Dette ønsker både borettslag og beboere å unngå.

Erfaringer fra andre borettslag

Flere borettslag har allerede innført lignende ordninger for å motivere til tidlig utskifting.
Eksempler:
Skogheim borettslag gir refusjon på inntil kr 5 000 for utskifting av sluk.
Storholtan borettslag gir tilskudd på kr 7 000 ved utskifting av gamle sluk.
Abellund borettslag dekker kostnader til sluk med makstak på 12 125 kr.
Disse ordningene viser at refusjon er et velprøvd virkemiddel for å forebygge fremtidige skader og kostnader, samtidig som man hjelper andelseiere som tar ansvar for nødvendig vedlikehold.

Detaljer i ordningen

- Refusjonen gjelder kun utskifting av sluk under oppussing/modernisering initiert av andelseier og utført i tråd med borettslagets tekniske retningslinjer angitt i borettslagets boligmappe.
- Kostnader må dokumenteres med faktura fra godkjent våtromsbedrift.

- Refusjon er begrenset til kr 5000 per sluk og gjelder materialer som sluk og deler som naturlig er en del av sluket. Andre materialkostnader dekkes ikke.
- Ordningen evalueres årlig med mulighet for justering av beløpsgrense eller utvidelse etter erfaring og budsjett.

Økonomiske og praktiske konsekvenser

For andelseiere

- Reduserer egen kostnad ved viktig oppgradering under oppussing.
- Oppfordrer til ansvarlig vedlikehold og minimerer risiko for dyre skader senere.
- Sikrer at nyoppussede bad er trygge og varige.

For borettslaget

- Reduserer risiko for omfattende og dyre fellesprosjekter med riving av nye bad.
- Forebygger dyre forsikringssaker og reparasjoner.
- Fremmer proaktivt vedlikehold og bevarer verdien på eiendommen.

Avslutning

Ved å innføre refusjonsordningen følger borettslaget gode erfaringer fra andre, motiverer til tidlig tiltak hos andelseiere og beskytter boliger og økonomi mot fremtidige skader. Styret anbefaler generalforsamlingen å vedta forslaget til felles beste.

Styrets forslag til vedtak

Styret foreslår at generalforsamlingen vedtar følgende:
«Generalforsamlingen vedtar å innføre en refusjonsordning der borettslaget dekker dokumenterte kostnader ved utskifting av sluk i boligens våtrom på andelseiers initiativ, begrenset oppad til kr 5000 per sluk. Ordningen trer i kraft umiddelbart og gjelder ved oppussing/modernisering av bad der sluket skiftes ut i samsvar med borettslagets retningslinjer.»
Styret tar forbehold om budsjettdekning, det er derfor viktig at borettslagets retningslinjer følges.

4.4 Gjennomgang av vedtektene

Som besluttet på siste generalforsamling, er det satt ned et utvalg som har jobbet frem nytt forslag til vedtekter. Arbeidet har vært ledet av Marita Olset og har i tillegg bestått av Radney Thomsen og Andreas Haldorsen.
I tillegg til vedtektsutvalget, er det mottatt flere forslag til vedtektsendringer fra beboere og fra styret.

Forslag til vedtak:
Vedtektene fremlagt for generalforsamlingen fra vedtektsutvalget godkjennes som gjeldende vedtekter med følgende unntak:
Pkt5 styret kan ikke bestille inn eller stå ansvarlig for slukbytte.
Pkt 8-1-4 Funksjon støttes ikke i BOB APP. Styret vil melde ønske om støtte for dette, alternativt opprette fast spalte i Solposten om styrevedtak frem til BOB app har nødvendig støtte.
Pkt 13. Tekst foreslås endret til Elektriske sparkehjul
Privateide elektriske løpehjul skal av brannvernhensyn ikke plasseres verken i oppganger, ved rømningsveier i andelsleilighet eller tilhørende bod/fellesareal. Parkering av private el-sparkesykler kan tillates på balkonger eller i borettslagets sykkelhus etter til enhver tid gjeldende retningslinjer.
Pkt 14-1 Har ikke tilbakevirkende kraft
Pkt 14-2 Borettslagets fellesareal inkluderer IKKE garasjeanleggene.
Garasjeanlegg disponeres kun av garasjenes andelseiere.

Styret gis fullmakt til å gjøre mindre språkendringer og korrektur.

Vedtekter for Solheim Borettslag
Kommentar fra utvalget verdt å merke seg

- Det virker som det er flere eksemplarer med ulik ordlyd blant andelseiere. Vi har tatt for oss vedtektene i BOB appen og anser behov for å sørge for at alle har oppdatert versjon.

- Endelig versjon av oppdaterte vedtekter er klar innen mai. Det vil være behov for å sette inn eventuelle endringer knyttet til saksforslag rundt eksempelvis skifte av sluk etter avstemning på GF.
- Merk også at det nå er lagt inn et siste punkt som gjelder garasjeanlegg. Dette for å ivareta trygghet omkring kjøp og salg, vedlikehold og garasjeregnskap. Dette er under utarbeidelse, og ble ikke ferdig innen fristen til GF, og arbeidet vil fortsette etter GF.

Retningslinjer for oppgradering av baderom / søknad

- Her må det tas en gjennomgang, da nåværende retningslinjer ikke kommer frem i vedtektene, og er uklart hvor disse er forankret.
- Utvalget er gjort kjent med at det vil komme saksforslag på GF.

Vi vil benytte anledningen til å takke alle som har bidratt med innspill til reviderte vedtekter.

Vedtekter

For Solheim borettslag org nr. 953 459 361
Tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 31.10.1978 og endret 27.04.1988, 01.04.2005, 21.03.2011 og 22.04.2026 – med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Solheim 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) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Kun medlemmer i BOB BBL og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan offentlige myndigheter, herunder staten, en fylkeskommune eller en kommune, til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget jf. borettslagslovens § 4-2 (1).

Det samme gjelder selskap og stiftelser som er opprettet av, eller blir ledet og kontrollert av offentlige myndigheter med det formål å skaffe boliger. Stiftelser og andre som har samarbeidsavtale med offentlige myndigheter om å skaffe boliger til vanskeligstilte, faller inn under samme bestemmelser.

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

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

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 ovenfor borettslaget.
(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

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

2-5 Fellestiltak

Andelseier er ansvarlig for at internett-/fiberutstyr (ruter), røykvarslere og brannslukkingsutstyr ikke skades og at disse følger leiligheten ved salg. Dette gjelder også nøkler som tilhører andelen, slik som nøkler til fordeler-skap, sikringsskap og altandør.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere og øvrige beboere.
(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.
(6) Andelseier som disponerer parkeringsplass i borettslaget, har rett til å sette opp ladepunkt for ladbar motorvogn på sin plass. Oppsett må følge til enhver tid

gjeldende infrastrukturavtale. Styrets skriftlige samtykke skal innhentes, men styret kan bare nekte dersom det foreligger en saklig grunn, jf. Borettslagslova §5-11a.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseier må i forkant av bruksoverlating som hovedregel få innvilget en skriftlig søknad av styret.

(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 med formål om langtidsutleie, jf. Borettslagsloven §5-5.
- 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 eller brukeren ikke kunne blitt andelseier. Brukeren regnes som godkjent dersom styret ikke har sendt svar på søknad om bruksoverlating innen en måned etter at søknaden er bekreftet mottatt.

(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 imot meldinger fra laget.

(6) Unntak fra innhenting av samtykke: Andelseieren kan uten styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året, (korttidsutleie). Jf. Borettslagsloven §5-4.

5. Vedlikehold

Utvalgets overordnede kommentarer til kapittel 5:

- Det vil komme saksforslag på GF omkring SLUKSKIFTE
  - Utvalget har besluttet at GF får stemme over de 2 ulike versjonene av forslag, som vil fremkomme på GF før endelig ordlyd foreslås.

- Utvalget stiller seg positiv til forslaget som innebærer at styret bestiller inn og står ansvarlig for slukbytte med tilhørende kostnader. Vi anser at dette vil bidra til en mer forutsigbar og ryddig prosess ved oppgradering av baderom, gjennom å motivere andelseiere til å holde styret informert ved oppgradering, og bidra til å redusere vannlekkasjer som påfører laget store økonomiske kostnader.

Endelig ordlyd kapittel 5 vil derfor kreve nytt møte av utvalget etter GF for å korrigere ordlyd etter avstemning.

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

Generelt om vedlikeholdsplikten

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, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter (plassert i boligen) må også vedlikeholdes av andelseier.

Vedlikeholdet omfatter også vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert, gjelder ansvaret frem til hovedstamme.

Andelseier har også ansvaret for ringe- og internettledninger (ref. fiberutstyr fra internettleverandør inne i boligen), elektriske ledninger og trekkerør inne i boligen og porttelefon fra ringeknappen ved ytterdør inn til boligen. Styret skal orienteres ved feil og mangler.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

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, vasker, apparater (panelovner, ventilatorer og vifter som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer samt dørlås i dør inn til leilighet.

Andelseier er ansvarlig for å gjennomføre filterbytte på balansert ventilasjonsanlegg. Ta kontakt med styre for bestilling.

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 plikter særlig å holde sluk åpne og fri for blokkering (jevnlig rensing) for å unngå vannskade.

Andelseier er også ansvarlig for at rensing av eventuelle sluk på verandaer, balkonger blir gjennomført. (Kontakt styret ved behov for bistand med tanke på at det kan være utfordringer knyttet til nye heller på balkong). Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

Insekter og skadedyr

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntrengning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen hen svarer for har opptrådt uaktsomt.

Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

Innbrudd / uvær

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

Forandringer som krever samtykke fra styret

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

Meldeplikt

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

Erstatning

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) **Bygninger og eiendom**
Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen 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 andelseier, kan borettslaget kreve regress.

(2) Felles installasjoner
Felles rør, ledninger og ventilasjonskanaler inklusiv hoved stoppekraner 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 låser til felles låsesystem, 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.
- Ordlyd som gjelder skifte av sluk, avventer til saksforslag på GF stemmes over.

(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) Borettslaget har ansvar for drift og vedlikehold av balansert ventilasjonsanlegg. Styret organiserer vedlikehold av balansert ventilasjonsanlegg og tar hånd om tilgang på filter. Andelseier er ansvarlig for filterbytte. Borettslaget vil kunne bistå med filterbytte ved behov.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser ovenfor 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

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. Borettslagsloven § 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 andelseiers eller brukerens førsel 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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

(3) Nytt punkt: Drift av sykkelhus: styrets uttalelse: Drift av sykkelhus vil dekkes gjennom selvkostprinsippet av sykkelhusets brukere.

- Kommentar fra utvalget: Det trengs et forslag som gir klarere retningslinjer når det gjelder leie av sykkelhus / drift og vedlikehold. Punktet er likevel tatt med for å ivareta at sykkelhus inngår i reviderte vedtekter.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Jf. Borettslagsloven §5-20.

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. Lengste funksjonstid for styreleder er totalt 8 år og lengste funksjonstid for andre er 15 år.

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

(4) Andelseierne blir orientert via BOB-appen om saksliste til styremøter og mottar protokoll etter møtet, med unntak for taushetsbelagte personopplysninger.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene for hånd eller signeres digitalt.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført 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. Borettslagsloven §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 ikke kommer innunder punktene 1-5 og som går utover vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene. Alle utgifter knyttet til den aktuelle saken skal medregnes.

8-4 Representasjon og fullmakt

Leder/nestleder 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 generalforsamlingen

(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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
Skriftlig innkalling kan også skje digitalt, i tråd med nyere lovgivning.

(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* (ikke ferdig behandlet)

- Konstituering
- Godkjenning av årsrapport fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av valgkomite* (må stemmes over på GF)
- 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.

Andelseiere mottar protokoll etter generalforsamlingen i BOB appen.
Andelseiere mottar referat fra beboermøter i BOB appen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslagslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. Borettslagsloven § 7-12:
- Vilkår for å være andelseier i borettslaget
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- Denne bestemmelsen om godkjenning av vedtektsendringer

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.

12. Dugnadsarbeid

Med dugnadsarbeid forståes her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser, jf vedtektenes § 1, 3. avsnitt. Godtgjørelses takster vedtas på GF. Slikt arbeid kan være:

a) Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
b) Vedlikehold av de samme anlegg.
c) Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jf brl § 8-8.

<u>Dugnadsarbeid mot godtgjørelse, SKAL være forhåndsavklart skriftlig med styret.</u>

13. Parkering

Parkering og bruk av kjøretøy fremfor blokker / gjennomkjøring i borettslaget
Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig og kan bl.a. føre til oppsigelse av leieforholdet.

Lagets 2 gjesteparkeringer
Lagets 2 gjesteparkeringer kan ikke benyttes av andelseiere sine egne kjøretøy. Bruk medfører gebyr fra parkeringsselskap.

Elektriske sparkehjul
Privateide elektriske løpehjul skal av beredskapshensyn ikke parkeres verken i oppganger, andelsleilighet eller tilhørende bod/fellesareal. Parkering av private el-sparkesykler kan parkeres i sykkelhus mot vederlag og bruk av den.

14. Garasjeanlegg (Under utarbeidelse)

Punkt 14. er under utarbeidelse, men ble ikke ferdigstilt til generalforsamlingen. Her ligger et utkast for å vise til intensjonen: kjøp og salg, vedlikehold, garasjeregnskap. Utvalget ser stort behov for å få disse punktene inn i vedtektene.

1. Kjøp og salg av andel i garasjeanlegg
Andel i garasjeanlegg kan kun kjøpes og selges mellom andelseiere tilhørende borettslaget. Ved eierskifte skal styret motta kopi av kjøpskontrakt. Kontrakten må inkludere andelsnummeret det gjelder i garasjeanlegget.

Andelseier i borettslaget kan kun eie en andel i felles garasjeanlegg.

2. Vedlikeholdsplikt i garasjeanlegg
Borettslagets fellesareal inkluderer garasjeanleggene. Andelseier som disponerer garasjeplass, har derfor et ansvar for å tilrettelegge for at vedlikehold kan gjennomføres i

regi av borettslaget. Dette stiller krav til andelseiere om å holde oppstillingsplass ryddig til enhver tid.

Garasjeanlegg skal brukes til oppbevaring av kjøretøy og tilbehør til kjøretøy.
Garasjeplass skal ikke benyttes som ekstern bod.

3. Garasjeregnskap

Eier av garasjeplass innbetaler i tillegg en månedlig leie som skal dekke følgende:

- Belysning
- Strøm til garasjeport
- Vedlikehold av garasjeport og belysning
- Annet?

Garasjeregnskapet skal rapporteres årlig på generalforsamlingen. Dette for å sørge for at innbetaling av garasjeleie tilfaller garasjeanleggene.

5 INNKOMNE FORSLAG

5.1 Endring av husordensregler vedrørende støyende arbeid og oppussing

Bakgrunn

I dag tillater borettslaget støyende arbeid frem til kl. 20:30. Vi foreslår å endre dette til kl. 19:00, av hensyn til små barn som legger seg tidlig, og voksne som har behov for ro etter arbeidstid. I tillegg foreslår vi en begrensning i hvor lenge oppussing kan pågå, samt innføring av krav om pauseperioder ved langvarig arbeid.

I Garvergaten 12 har det pågått oppussing i omtrent ett år, samtidig som borettslaget har vært gjennom et omfattende rehabiliteringsprosjekt med Berland Bygg. Dette har medført støy både på dagtid og kveldstid, samt lørdager, for naboer i Garvergaten 10, 12 og 14.

Belastning for beboere

Dette var en enorm påkjenning for naboene som har vært utsatt for bråk og støy over så lang tid, spesielt de som er hjemme – pensjonister, foreldre i permisjon, personer med hjemmekontor og sykemeldte. Små barn, som det er mange av i borettslaget, påvirkes ytterligere av støyende arbeid. Foreldre observerte at barna ble skremt og plaget av lydene, og gav uttrykk for at naboen skal slutte. I tillegg har det ved utallige anledninger skjedd at leggetiden har blitt utsatt med én time, fordi barna ikke klarer å sovne når det borres, slipes eller hamres bråk vegg i vegg med soverommet. Å bli utsatt for én time for lite søvn over lang tid ville påvirket enhver voksen – barn er enda mer sårbare for slik påvirkning og er avhengig av god søvn.

Juridisk grunnlag

Naboloven § 2 slår fast at:
«Ingen må ha, gjera, eller setja i verk noko som urimeleg eller uturvande er til skade eller ulempe på granneeigedom.»
(Kilde: https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1961-06-16-15#%C2%A72)

Langvarig og støyende oppussing kan anses som urimelig og unødvendig dersom det ikke skjer innenfor rimelige rammer og hensyn til naboer.

Eksempler fra andre borettslag og anbefalinger

- Sameiet Skrabben 1 krever at støyende arbeid begrenses til 08:00–16:00 på ukedager, og at arbeid som varer mer enn fem dager må avtales med styret. Det skal også varsles skriftlig til naboer med kontaktinfo og tidsrom.

(Kilde:
https://vibbo.no/documents/8178/download?id=480510&name=480510-8178%20Sameiet%20Skrabben%201.pdf)

- Berg Borettslag tillater støyende arbeid kun mellom 08:00–18:00 på hverdager og 10:00–16:00 på lørdager, og krever oppdatert nabovarsel ved langvarig arbeid.

(Kilde: https://bergborettslag.no/?page_id=33)

Forslag til endringer

1. Sluttidspunkt for støyende arbeid settes til kl. 19:00 på hverdager.
2. Støyende arbeid tillates kun mellom kl. 10:00 og 16:00 på lørdager.
3. Støyende arbeid forbys på søn- og helligdager.
4. Oppussing som varer mer enn 30 dager må godkjennes av styret, og det skal foreligge en plan med estimert varighet og type arbeid.
5. Ved langvarig oppussing skal det innføres krav om pauseperioder, for eksempel én uke pause etter hver fire ukers arbeid, for å gi naboene nødvendig ro.
6. Ved støyende arbeid over flere dager skal det varsles skriftlig til naboer og styret, med kontaktinformasjon og tidsangivelse.
7. Ved støyende arbeid som vedvarer over lang tid (mer enn 30 dager), må arbeidet avsluttes kl. 17.

Formell behandling

Vi ber om at dette forslaget behandles på neste beboermøte og at styret vurderer å oppdatere husordensreglene i tråd med praksis i andre borettslag og med hensyn til naboloven.

Vedtaksforslag til generalforsamling

Generalforsamlingen vedtar følgende endringer i husordensreglene:

- Støyende arbeid tillates kun mellom kl. 08:00 og 19:00 på hverdager, og kl. 10:00–16:00 på lørdager.
- Støyende arbeid er ikke tillatt på søn- og helligdager.
- Ved oppussing som varer mer enn 30 dager skal det foreligge godkjenning fra styret og en plan for gjennomføring, med estimert varighet og type arbeid.
- Ved langvarig oppussing skal det innføres krav om pauseperioder, for eksempel én uke pause etter hver fire ukers arbeid, for å gi naboene nødvendig ro.
- Varsling til naboer og styret skal skje skriftlig ved støyende arbeid over flere dager.
- Ved støyende arbeid som vedvarer over lang tid (mer enn 30 dager), må arbeidet avsluttes kl. 17.

Med vennlig hilsen,

N. Lie

Nataskja Lie, på vegne av flere naboer

Styrets syn på forslag 5.1:

Styret er positivt innstilt til innskjerping av regler for støyende arbeid i borettslaget.
Større hensyn til småbarnsfamilier veier positivt. Innskjerping kan også ha en positiv effekt på flipping av leiligheter.
Det må samtidig skapes rom for rehabilitering, også med egeninnsats.

Forslag 5.1 anbefales vedtatt med følgende endringer i Husordensreglene:

1. Støyende arbeid (banking/boring/saging osv.) kan foregå mellom kl. 07 og kl. 19.30 på hverdager.
2. Støyende arbeid kan foregå mellom kl. 09 og kl. 17 på lørdager.
3. Støyende arbeid skal ikke forekomme på søndager, helligdager og andre røde dager.
4. Ved langvarig oppussing som inkluderer kveldsarbeid, må det foreligge en styregodkjent plan med estimert varighet og type arbeid. Langvarig oppussing defineres som mer enn 30 dager.
5. Ved langvarig oppussing med kveldsarbeid innføres det krav om pauseperioder for å gi naboene nødvendig ro.
6. Ved langvarig støyende arbeid skal det varsles skriftlig til naboer og styret, med kontaktinformasjon og tidsangivelse.

5.2 ZIP-Screen

Det foreslås herved at det inntas bestemmelse i vedtektene om at beboere tillates å montere utvendig solskjerming på vinduer – i alle fall på de største vinduene.

Rent konkret foreslås det at det tillates ZIP-screens i nøytrale farger som avbildet under:



I motsetning til innvendig solskjerming, vil utvendige zip-screen forbedre inneklimaet ved å redusere overoppheting av boligen om sommeren – idet skjermen vil reflektere varmen før den når boligen. Direkte solinnstråling kan skade møbler og gulv innendørs – ved at interiøret blekes som følge av sollys.

Screens vil også redusere innsyn, samtidig som utsikt er bevart.





Dersom screene i noen grad matcher karmene til vinduene i farge, er vurderingen at dette ikke vil innebære noen vesentlig fasadeendring. Fordelene med screen overveier ulempene (hvis det i det hele tatt er noen) med god margin.

Andreas Haldorsen

Styrets syn på forslag 5.2

Flere andelseiere har etterspurt mulighet for utvendig solskjerming for å redusere varmeinnslipp, blending og innsyn, samt øke komfort på balkong.
Styret har fått flere henvendelser om mulighet både for ZIP screens og for solskjerming montert i balkongtak.
Siden montering av ZIP screens på vinduer og rullegardin/solskjerm fra balkongtak kan påvirke byggets fasadeuttrykk, teknisk utførelse og vedlikeholds forhold, ønsker styret at generalforsamlingen tar stilling til om dette kan tillates innenfor felles, standardiserte rammer.

Styrets vurdering

Styret vurderer at solskjerming tillates dersom løsningen standardiseres og styres gjennom felles krav til teknisk utførelse, montering og fargevalg. Dette reduserer risiko for fuktskader/innfestingsskader, sikrer at garantier og HMS ivaretas og bidrar til et helhetlig visuelt uttrykk på fasade og balkonger.

Styrets forslag til vedtak

a. **Generalforsamlingen gir tillatelse** til at andelseiere kan montere solskjerming i form av (a) ZIP screens på vinduer og (b) rullegardin/solskjerm montert i balkongtak, **forutsatt** at installasjonen skjer i tråd med borettslagets til enhver tid gjeldende tekniske og estetiske krav fastsatt av styret.
b. **Styret gis fullmakt** til å fastsette detaljerte kravspesifikasjoner, herunder type system, kassett-/profilutførelse, innfestingsmetode, elektrisk løsning (dersom aktuelt), og krav til dokumentasjon, samt å oppdatere disse ved behov.
c. **Styret velger leverandør** (eventuelt rammeavtale) som skal benyttes for bestilling og montering. Andelseiere kan kun bestille og montere via valgt leverandør så lenge rammeavtalen gjelder, med mindre styret skriftlig godkjenner annet.

5.3 Endring av retningslinjer for bad rehabilitering

Forslagsstiller: Jonathan Raa

Solheim borettslag har i dag en retningslinje som sier at oppussing av bad *må utføres av en godkjent våtromsbedrift med offentlig ansvarsrett (TEK17)*, og at dokumentasjon skal leveres til styret. Jeg mener dette kravet er strengere enn nødvendig og gir unødvendige kostnader for andelseierne.

Jeg foreslår at vi endrer retningslinjen slik at fokuset er på faglig kompetanse og etterlevelse av tekniske krav, fremfor spesifikk offentlig godkjenning. Kravet om å levere dokumentasjon til styret beholdes. En mulig ny ordlyd for punktet om badoppgradering er:

*"Oppussing av bad skal utføres i samsvar med gjeldende byggteknisk forskrift (TEK17) og tilsvarende fagstandard (våtromsnormen). Arbeidet må utføres av kvalifiserte fagfolk, og det skal foreligge nødvendig dokumentasjon på membran, rørarbeid osv. etter ferdigstillelse som leveres styret. Det stilles ikke krav om at utførende firma har sentral godkjenning eller offentlige ansvarsretter, så lenge ovennevnte er oppfylt."**

*(Den siste setningen er kjernen: vi sier tydelig at manglende ansvarsrett ikke er diskvalifiserende *så lenge* jobben ellers er forskriftsmessig og dokumentert.)*

I praksis betyr dette at styret fortsatt får det vi trenger: vi får inn dokumentasjon/bevis på at våtrommet er bygget riktig. Andelseier står friere til å engasjere ønsket håndverker. Styret kan fortsatt sette krav til *hva* dokumentasjonen skal inneholde, og styret beholder sanksjonsmulighet om noen skulle finne på å levere et bad som ikke oppfyller TEK17. Nedenfor forklarer jeg hvorfor kravet bør mykes opp:

Hvorfor dagens krav er for strengt

Bakgrunn: Kravet om å bruke *«godkjent våtromsbedrift med offentlig ansvarsrett»* ble trolig laget for å sikre at badene bygges riktig og unngå vannskader. Intensjonen er god – våtrom må oppfylle byggteknisk forskrift (TEK17) og bør helst følge Byggebransjens våtromsnorm (BVN) for å unngå fuktproblemer. Dårlig utført arbeid kan gi lekkasjer og store kostnader, noe ingen ønsker.

Men: Å kreve at entreprenøren har *offentlig ansvarsrett* (sentral godkjenning) er ikke et lovkrav ved vanlig badoppussing. Plan- og bygningsloven krever ansvarlige foretak kun for *søknadspliktige* tiltak. Oppussing av et eksisterende bad er normalt *ikke* søknadspliktig, så lenge man ikke endrer bærende konstruksjoner eller utvider boarealet. Myndighetene har bevisst unntatt baderomsrenovering innen én bruksenhet fra søknadsplikten for å gjøre det enklere for folk. Dermed trengs heller ikke formell ansvarsrett. Med andre ord: Det er fullt lovlig for en andelseier å velge en dyktig rørlegger uten at firmaet har sentral godkjenning, så lenge arbeidet følger TEK17.

Borettslagets regel går altså lenger enn staten gjør. Vi krever en formell godkjenning (ansvarsrett) som i praksis ikke påvirker kvaliteten direkte, men som begrenser hvem andelseier kan hyre. Det holder at håndverkeren har fagbrev og utfører jobben etter forskriftene – TEK17 gjelder uansett, og våtromsnormen bør uansett følges for kvalitetens del. Sentral godkjenning er en frivillig kvalitetsordning, ikke en nødvendig lisens.

Kostnadsperspektivet: Bad er dyre prosjekter fra før. En totalrenovering kommer fort på et par hundre tusen kroner eller mer; bransjetall viser gjennomsnitt rundt 275 000 kr per bad for 4 kvm (vanlig spenn 200–400 000 kr). Hvis beboerne kun kan velge blant et fåtall "godkjente våtromsbedrifter", mister de muligheten til å hente tilbud fra mindre firma eller selvstendige rørleggere som ofte kan være rimeligere. Færre tilbydere betyr mindre konkurranse og sannsynligvis høyere pris. I tillegg tar de større entreprenørene gjerne betalt for ekstra administrasjon (prosjektledelse, søknadspapirer m.m.) som ikke strengt tatt trengs når det ikke er en søknadspliktig jobb. Alt dette er kostnader beboerne kunne spart om kravet var mer fleksibelt. https://www.byggstart.no/pris/pusse-opp-bad

Eksempel: Kanskje kjenner en beboer en lokal rørleggermester som kan ta jobben for 500 kroner timen, i stedet for 900 kroner timen – under dagens regelverk måtte vi likevel si nei, fordi firmaet mangler "papirgodkjenningen". Da ender beboeren opp med å betale mye mer til en stor entreprenør, selv om kvaliteten kunne blitt like god med sine egne håndverkerkontakter (pluss dokumentasjon). Dette kan oppleves urimelig.

Borettslagets praksis: Svalland VVS og ansvarsrett

En åpenbar grunn til å revurdere kravet er at det strider mot borettslagets egen praksis. Solheim borettslag har i lang tid benyttet Svalland VVS for rørleggertjenester – både på fellesanlegg og ved å anbefale dem til beboere. Svalland VVS er kjent for bred kompetanse og god service i Bergen. Imidlertid har det vist seg at
Svalland VVS mangler sentral godkjenning innen kategorien "vann- og avløpsinstallasjoner" (tiltak som omfatter rørsystemer og avløp). Dette er en godkjenning man skulle anta at enhver rørleggerbedrift ville ha, men Svalland har altså valgt å ikke skaffe den. (Svalland er like fullt en seriøs aktør – de har andre godkjenninger, f.eks. for sanitærinstallasjoner og er godkjent opplæringsbedrift. Men akkurat den spesifikke ansvarsretten har de ikke.)

Konsekvensen: Hvis en andelseier i dag ønsker å bruke Svalland VVS til å pusse opp badet sitt, så bryter det egentlig med ordlyden i retningslinjene. Vårt interne regelverk ville nekte dem å bruke borettslagets

"egen" rørlegger!. Når styret selv har vært tilfreds med Svalland VVS sitt arbeid på byggene, burde vi ikke ha en regel som sier at de ikke er "gode nok" for badene våre. Eksempelet viser at kravet vårt er for rigid og ikke nødvendigvis et kvalitetstegn: Svalland leverer kvalitet *uten* den aktuelle godkjenningen, mens et annet firma, f.eks. *Bergen Rørteknikk*, har full ansvarsrett (tiltaksklasse 3) på vann/avløp men er ikke nødvendigvis bedre håndverkere av den grunn. Begge bedriftene er mer enn kompetent nok til å rehabilitere et bad.

Poenget er at dyktighet og fagmessig utførelse ikke alltid lar seg måle i sentrale godkjenningsbevis. Direktoratet for byggkvalitet understreker at sentral godkjenning er frivillig og at mange kvalifiserte foretak ikke har det av ulike grunner. Så lenge rørleggeren har nødvendig utdanning (fagbrev/mesterbrev) og følger våtromsnormen, blir resultatet bra. Svalland-tilfellet avdekker at vårt krav kan slå urettferdig ut – vi stoler jo på kompetansen deres hver dag ellers.

Fordeler med endringen

- **Beboerne får større valgfrihet:** De kan velge håndverkere de kjenner og stoler på, eller innhente flere tilbud. Kanskje kan de bruke borettslagets faste rørlegger (Svalland VVS) på sitt eget bad uten hinder. Økt konkurranse kan gi bedre pris.
- **Kostnader kan reduseres:** Med flere mulige leverandører kan anbudsprisene presses. Beboere kan også utføre enkeltdeler selv eller via bekjente (f.eks. rivearbeid eller overflatearbeid) uten å bryte regelen – så lenge det kritiske våtromsarbeidet gjøres fagmessig. Dette kan spare titusener per prosjekt.
- **Kvaliteten ivaretas fortsatt:** TEK17-kravene er ufravikelige uansett, og ved å kreve fagmessig utførelse og dokumentasjon sørger vi for at ingen useriøse aktører slipper til. Forsikringsselskapene vil fortsatt ha grunnlag for å dekke skader, fordi arbeidet kan dokumenteres utført av kvalifiserte håndverkere. Våtromsnormen forblir en rettesnor – seriøse rørleggere følger den uansett, og vårt krav om dokumentasjon betyr at avvik vil synes.
- **Mer konsistent og rettferdig regelverk:** Endringen fjerner det selvmotsigende i at borettslaget anbefaler en leverandør som egentlig ikke oppfyller reglene våre. Alle parter behandles likt. Vi unngår å "overstyre" beboernes lovlige handlingsrom unødig. Dette bygger tillit – beboerne vil oppfatte styret som pragmatisk og fornuftig, ikke firkantet.

Oppsummering: Dagens retningslinje har gjort nytten sin som et sikkerhetsnett, men den kan trygt moderniseres. Ved å gå over til et kompetanse- og kvalitetskrav (framfor formell godkjenning) beholder vi tryggheten i utførelsen, samtidig som vi fjerner en unødvendig byrde fra andelseierne. Forslaget ovenfor balanserer hensynene: Beboerne får mer ansvar og frihet, men må fortsatt levere et forskriftsmessig resultat. Det er en løsning som gjenspeiler både myndighetenes og forsikringsbransjens linje – det viktige er *hvordan* jobben er gjort og dokumentert, ikke hvilke stempler firmaet har på forhånd.

Jeg anbefaler styret å vedta denne endringen og legge den frem på generalforsamlingen. Dette vil gagne alle parter i borettslaget ved neste badrehabilitering. Beboerne sparer penger og frustrasjon,

mens fellesskapet fortsatt er sikret mot byggefeil. En slik justering viser at Solheim borettslag holder tritt med utviklingen og evner å justere regler til det beste for både sikkerhet og beboervelferd.

Styrets syn på forslag 5.3

Styret anbefaler at teksten offentlig ansvarsrett fjernes fra gjeldende retningslinjer og at det stilles krav til bruk av godkjent våtromsbedrift i henhold til https://ffv.no/godkjente-vatromsbedrifter/
Dette er en oppmykning av dagens retningslinjer, men som samtidig tilfredsstiller krav fra både forsikringsselskap og etter råd fra BOB. Godkjente våtromsbedrifter skal ha sertifiserte fagarbeidere, faglig leder, følge Byggebransjens våtromsnorm og holde seg faglig oppdatert.

Styrets vurdering

Styret vurderer forslaget som positivt, men innebærer økt risiko for at arbeid ikke blir utført av fagfolk eller firma som tilbyr reklamasjoner. Det vil også være risiko for at dokumentasjon på utført arbeid ikke legges i boligmappa.

Styrets forslag til vedtak

Styret anbefaler ikke å ta forslaget til følge.
Styret foreslår å endre retningslinjene fra «krav om offentlig ansvarsrett» til «krav om at arbeid med bad og våtrom utføres av godkjent våtromsbedrift». Dette for å sørge for at andelseiere og fremtidige eiere kan være trygge på at arbeidet er utført av kvalifisert personell, med fagmessig utførelse og et firma med nødvendige forsikringer.

I tillegg anbefaler styret å legge til følgende tekst i retningslinjene:
Brudd på brannskille ved arbeid på våtrom
Ved utskifting av sluk eller annet arbeid i våtrom som medfører inngrep i brannskillende konstruksjoner, er andelseier ansvarlig for at brannskillet opprettholder forskriftsmessig brannmotstand etter utført arbeid. Arbeidet skal utføres fagmessig og i samsvar med gjeldende regelverk. Eventuelle gjennomføringer eller åpninger i brannskiller skal tettes med godkjente løsninger og dokumenteres for styret.

5.4 Dekning av slukskifte ved oppussing

Forslagsstiller: Jonathan Raa

I Solheim borettslag har det i en årrekke vært praktisert en ordning hvor andelseiere selv har måttet dekke kostnadene ved utskifting av sluk (gulvavløp) i forbindelse med oppussing av bad. Dette har skjedd til tross for at borettslagsloven plasserer ansvaret for utskifting av sluk hos borettslaget, ikke hos den enkelte andelseier. Andelseiers ansvar er begrenset til å rense og vedlikeholde sluket, ikke å skifte det ut.

Den praksis som har vært fulgt, hvor andelseier har blitt pålagt å dekke slukskifte ved oppussing, har vært i strid med lovens intensjon og fellesskapets ansvar. Dette forslaget fremmes for å rette opp i denne praksisen, slik at borettslaget tar det økonomiske ansvaret det faktisk har etter loven. Målet er å sikre at ansvarsfordelingen mellom borettslag og andelseier praktiseres korrekt, og at ingen andelseier pålegges utgifter som etter loven skal dekkes av fellesskapet.

Begrunnelse for forslaget

Gamle sluk – høy risiko for vannskader

Mange av borettslagets våtrom har sluk fra byggeåret. Eldre sluk er utsatt for slitasje og svakheter som kan føre til lekkasje. Konsekvensene av et sviktende sluk kan bli alvorlige: Vann trenger ned i konstruksjoner, forårsaker råte og fuktskader i egen leilighet og ofte hos naboen under. Vannskader er blant de vanligste og dyreste skadetypene i norske boligselskaper – faktisk utgjør de rundt *70% av forsikringsskadene* i borettslag og
sameier*. Mange av disse skadene kunne vært forhindret gjennom forebyggende vedlikehold. Å bytte ut et gammelt sluk i tide er nettopp et slikt forebyggende tiltak. Når badet først pusses opp, er det fornuftig å skifte sluket samtidig, fremfor å risikere at et gammelt sluk lekker senere.

***https://www.gjensidige.no/godtforberedt/content/disse-rorene-bor-du-undersoke-ekstra-noye/**

Tidspunktet er ideelt: Under en baderomsrenovering er tilgangen til sluket åpen, og kostnaden for utskifting er relativt lav sammenlignet med om sluket skulle byttes separat på et annet tidspunkt. I tillegg oppnår man full effekt av den nye membranen og det moderne røropplegget ved at også sluket er nytt. Dette gir badet lengre forventet levetid uten fuktproblemer. Å utsette utskifting av et 40–50 år gammelt sluk er derimot svært
risikabelt med hensyn til vannlekkasjer.

Lovverk: Borettslagets ansvar for sluk

Forslaget er forankret i gjeldende lovverk og prinsipper for vedlikeholdsansvar. Borettslagslova plasserer ansvaret for utskifting av sluk hos borettslaget. Andelseierens vedlikeholdsplikt er regulert i burettslagslova § 5-12 som ikke omfatter sluk som er støpt inn i etasjeskiller. Fra 5-12 tredje ledd:

> *(3) Vedlikehaldet femner òg om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat, tapet, golvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skiljevegger, listverk, skap, benker og*
> innvendige dører med karmar, men ikkje utskifting av vindauge og ytterdører til bustaden, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, berande veggkonstruksjonar og røyr eller leidningar som er bygde inn i berande konstruksjonar.

Derimot har borettslaget plikt til å holde bygninger og eiendommen forsvarlig ved like, så langt plikten ikke
ligger på andelseierne (jfr. § 5-17 første ledd), og borettslaget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen (§ 5-17 andre ledd). Ved at ansvaret ikke ligger på andelseier, er det borettslagets ansvar.

Til sammenligning sier eierseksjonsloven (for sameier) at seksjonseier skal vedlikeholde sluk og membran, men med et unntak for selve utskiftingen av sluk, som eksplisitt holdes utenfor seksjonseiers ansvar
(eierseksjonsloven § 32 femte ledd). I sameier er altså slukskift sameiets ansvar. Borettslagslova regulerer ikke sluk like uttrykkelig, men fraværet av "sluk" i § 5-12 og den generelle plikten i § 5-17 gjør det klart at i borettslag skal laget dekke slukutskifting. Dette underbygges av alminnelig tolkning og praksis: flere borettslag har det nedfelt i sine vedtekter at sluk omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt.

Dagens praksis i Solheim Borettslag har imidlertid vært uklar: Når andelseiere har pusset opp bad, har de i praksis måttet bekoste slukbyttet selv, til tross for at ansvaret egentlig ligger hos borettslaget. Nå som
borettslaget er gjort kjent med ansvarsreglene, vil dette tiltaket skape trygghet for både styret, som skal holde oversikt, og andelseier ved å motiveres til å ha papirer på det rene. Slik unngår vi framtidige konflikter og misforståelser om hvem som skal betale for hva.

Økonomiske vurderinger og kostnadsoverslag

Å dekke slukskift er en investering i skadeforebygging. Kostnaden for borettslaget anslås til omtrent 20 000
kroner per bad der sluket skiftes (de fleste leilighetene har to sluk, ca. 10 000 kr per sluk). Dette er en moderat engangskostnad sammenlignet med de potensielle utgiftene en vannskade kan føre med seg. En eneste større vannskade kan lett koste flere hundre tusen kroner i utbedring, for ikke å nevne ulempene for beboerne. Som det heter: *det er billigere å forebygge enn å reparere, selv om forsikringen dekker skaden*.

For borettslaget utgjør denne ordningen en håndterbar årlig utgift, uten behov for å øke felleskostnadene. I normale år, med kanskje 5–10 bad som rehabiliteres, vil utgiften (100–200 000 kr) typisk ligge på 5–10% av det årlige vedlikeholdsbudsjettet (til sammenligning brukte borettslaget ca. 1,9 mill. kr på vedlikehold i 2023, året før den store rehabiliteringen. Dette er overkommelig. Og viktigst: disse beløpene må ses opp mot de
innsparinger ordningen er ment å gi på sikt ved at vi unngår kostbare skader og forsikringsutbetalinger. Færre vannskader kan også bidra til at forsikringspremiene for borettslaget holdes nede over tid. *Forebyggende kostnader er små i forhold til potensielle skader ved å la være.*

I essens dreier dette seg om å fordele nødvendige vedlikeholdskostnader rettferdig og smart. Når borettslaget dekker slukbyttet, betaler alle andelseiere litt hver gjennom felleskostnadene, i stedet for at enkeltpersoner får en stor ekstraregning når de pusser opp badet. Slik fordeles kostnaden over mange år og mange beboere. Alle vil på et eller annet tidspunkt ha nytte av ordningen – enten direkte når de selv rehabiliterer badet, eller
indirekte ved at vi bygger opp en buffer mot vannskader i bygningsmassen. Man kan se det som en form for intern forsikringsordning i borettslaget: vi betaler litt nå for å slippe store utgifter senere.

Praksis i andre borettslag

Solheim Borettslag er ikke alene om å stå overfor denne problemstillingen – og vi er heller ikke først ute med å finne en løsning. Flere borettslag har allerede ordninger for å dekke slukskifte ved oppussing av bad, noe som viser at forslaget er både rimelig og gjennomførbart. Her er et par eksempler:

- **Langerinden Borettslag** (Bergen) praktiserer at gamle sluk *skal* skiftes ut ved baderomsoppussing, og de gir et tilskudd på inntil 5 000 kr per sluk til andelseieren for å dekke denne kostnaden[9]. Dette signaliserer tydelig at slukbytte anses som nødvendig vedlikehold, selv om andelseieren i dette tilfellet beholder en liten egenandel.
- **Abellund Borettslag** (Oslo) har en refusjonsordning for sluk der borettslaget tilbakebetaler en betydelig del av slukutgiftene. Ifølge deres retningslinjer (fra 2018) refunderes inntil 6 750 kr for sluk i visse boligtyper og inntil 12 125 kr i andre, mot fremleggelse av kvittering[10]. De krever at andelseier søker styret på forhånd og leverer dokumentasjon (FDV-rapport) i etterkant[11] [12]. Selv om Abellund ikke dekker hele summen, er også her prinsippet at borettslaget tar mesteparten av regningen for å sikre fagmessig utført slukskift.
- **(Flere andre eksempler):** En rask undersøkelse viser at det er vanlig med tilsvarende ordninger i mange borettslag – ofte i form av at borettslaget dekker et fast beløp (f.eks. 5 000–10 000 kr) per sluk, eller at borettslaget påtar seg hele jobben dersom visse kriterier er oppfylt. Kolstadhaugen Borettslag i Trondheim refunderer for eksempel inntil 5 500 kr per sluk[13], og Skogheim Borettslag (Oslo) inntil 5 000 kr. Forsikringsselskaper og organisasjoner som OBOS og Norsk Huseierforening anbefaler generelt at borettslag tar tak i gamle sluk for å forebygge skader. Vår ordning vil plassere Solheim Borettslag blant de fremoverlente og ansvarsbevisste lagene som følger bransjens beste praksis.

Forskjellen med *vårt* forslag er at Solheim Borettslag vil dekke hele kostnaden (~20 000 kr per bad) og borettslaget står for gjennomføringen. Dette er en klarere og mer rettferdig løsning enn delvise tilskudd. Grunnen er enkel: Siden ansvaret uansett er borettslagets, fremstår det riktig at borettslaget også tar hele regningen. Samtidig sørger vi for at jobben blir gjort skikkelig og under kontroll av borettslaget (gjennom styret), noe som igjen kommer alle til gode ved at kvaliteten sikres. Vi unngår dessuten kompliserte mellomregninger eller søknader om refusjon i etterkant – prosessen blir enklere for beboeren.

Praktisk gjennomføring av ordningen

Slik er det tenkt at ordningen skal fungere i praksis dersom den vedtas:

- **Meldeplikt og godkjenning:** Andelseier som planlegger en totalrenovering av bad (dvs. arbeid som berører membran, sluk, rør osv.) skal melde fra skriftlig til styret *før* arbeidet igangsettes. Dette følger allerede av vanlige regler (man må søke styret ved vesentlige endringer i boligen). I svaret fra styret vil andelseier få klarsignal for at borettslaget tar sluket, samt praktisk info om fremgangsmåten. Styret skal svare innen 14 dager, og andelseier skal i søknaden oppgi en dato god tid i forveien for når det er ønskelig at borettslagets fagperson kommer.
- **Borettslaget bestiller slukskift:** Styret (eller den styret bemyndiger, f.eks. vaktmester) vil engasjere en autorisert fagperson (rørlegger**)** til å utføre selve utskiftingen av sluket. Dette arbeidet inkluderer oppmeisling av det gamle sluket, eventuelle justeringer av avløpsrøret, installasjon av nytt sluk, og forskriftsmessig og forsvarlig tilkobling. Ved at borettslaget bestiller og betaler denne jobben direkte, tar borettslaget også det formelle ansvaret for arbeidet. Risikoen (for eksempel for skader på

etasjeskiller under meisling) bæres av borettslaget og dets forsikring/entreprenør, ikke av den enkelte andelseier.

- **Koordinering med andelseiers oppussing:** Andelseieren må sørge for at det er tilkomst til sluket når tiden er inne for slukbyttet. Praktisk betyr dette at gulvet rundt sluket er fjernet av andelseierens håndverkere, slik at rørlegger kan komme til. Bildet illustrerer hva som menes med tilkomst:



Tidsmessig bør sluket byttes etter at det gamle badet er revet, men før nytt membran/gulv støpes. Dette krever koordinering: både borettslagets rørlegger og andelseierens entreprenør må vite når sluket skal skiftes. I mange tilfeller vil rørleggerfirmaet som andelseieren uansett bruker til badet, kunne utføre slukskiftet på vegne av borettslaget (via en egen avtale om fakturering). Alternativt kan borettslaget ha en fast avtale med en rørlegger som kommer inn kun for sluket. Uansett skal andelseiers oppussing ikke belastes unødig – slukskiftet gjennomføres raskt innenfor oppussingsprosjektet.

- **Dekning av kostnader:** Borettslaget dekker alle nødvendige kostnader ved selve slukskiftet, anslått til ca. 20 000 kr per bad (hvor det er 2 sluk). Dette inkluderer rørleggerens arbeid, materialer (nytt sluk m.m.), samt eventuelle følgekostnader som måtte påløpe direkte knyttet til utskiftingen (f.eks. reparasjon av etasjeskiller hvis det oppstår skade under meisling). Rørleggeren fakturerer borettslaget for dette arbeidet. Andelseieren betaler som vanlig for den øvrige delen av badoppussingen (fliser, membran, innredning, og arbeid relatert til disse tingene). Slik unngås overlapp i kostnader –
borettslaget betaler for sluket, andelseier for resten.

- **Dokumentasjon:** Etter utført arbeid skal det foreligge dokumentasjon på slukskiftet.
Rørleggeren/borettslaget sørger for at en FDV-rapport eller bekreftelse inngår i borettslagets arkiv, slik at det for fremtiden er registrert at sluket er nytt og forskriftsmessig installert. Andelseier bør også få kopi som del av dokumentasjonen på det nye badet. Dette er viktig både for eventuelle forsikringssaker og ved et senere salg av andelen – dokumentasjon på fagmessig utført slukbytte under oppussing er et kvalitetsstempel.

Den beskrevne prosedyren sikrer at ordningen blir smidig å håndtere. Andelseier vet at "borettslaget tar sluket" så lenge man gir beskjed i forkant. Styret får oversikt og kontroll på når sluk skiftes, kan planlegge for utgiftene, og sørge for kvalitet i utførelsen. Begge parter unngår usikkerhet rundt ansvarsforhold og pengefordeling. Dette legger også grunnlaget for et bedre samarbeid mellom beboere og styre om vedlikehold: når ansvarslinjene er klare, blir det enklere å gjøre sin del av jobben.

Oppsummering og konklusjon

Hvorfor bør generalforsamlingen vedta dette forslaget? Fordi det er en løsning der *alle vinner på sikt*. Vi får:

- **Tryggere boliger:** Redusert risiko for vannskader, noe som beskytter både den enkelte beboers hjem og felles bygningsmasse.

- **Klarhet i ansvar:** Ingen tvil om hvem som skal betale for slukbytte – borettslaget tar det. Dette forhindrer konflikter og urettferdige belastninger.
- **Bedre økonomi over tid:** En moderat felles investering som sparer oss for store utgifter senere. Penger brukt på forebygging gir høy avkastning i form av unngåtte skader.
- **Forenklet prosess:** Ved oppussing vet andelseier at sluket håndteres av borettslaget. Mindre administrativt styr for beboerne, og styret får samtidig bedre oversikt over oppgraderinger som skjer i laget.
- **I tråd med lov og praksis:** Vi bringer Solheim Borettslag à jour med lovverket og følger eksempler fra andre borettslag. Dette styrker vårt omdømme som et velfungerende og ansvarlig borettslagssamfunn.

For ordens skyld: Det understrekes at ansvarsfordelingen følger av loven uavhengig av vedtaket i denne saken. Selv om generalforsamlingen mot formodning skulle avslå forslaget, endrer ikke det det juridiske ansvaret – borettslaget vil fortsatt, i henhold til borettslagsloven, ha ansvaret for utskifting av sluk som er en del av byggets konstruksjon. Forskjellen i praksis vil være at uten en vedtatt ordning må den enkelte andelseier eventuelt selv kreve dette ansvaret oppfylt ved behov, mens med ordningen på plass tar borettslaget det ansvaret proaktivt.
Det er verdt å merke seg at borettslaget allerede i dag egentlig har dette ansvaret – hvis ingen bytter sluk nå, må borettslaget uansett betale for det senere; forskjellen er at vi nå tar regningen frivillig på forskudd heller enn ufrivillig etterpå.

Forslagsstiller håper generalforsamlingen ser verdien av dette tiltaket og støtter forslaget i sin helhet. En vedtakelse vil gjøre at borettslaget umiddelbart kan informere beboerne om den nye ordningen og begynne å praktisere den. Jo før vi får begynt utskifting av gamle sluk under kontrollerte former, desto bedre for oss alle. Borettslaget vil da endelig ha en praksis som samsvarer med lovens intensjon, til beste for fellesskapet.

Forslaget legges med dette frem for generalforsamlingen til beslutning.

Styrets syn på forslag 5.4

Styret har innhentet vurdering av mulige tiltak gjennom BOBs fagrådgivere.
Det er ikke pålagt å ha en støtteordning for skifte av sluk og borettslaget tar sitt ansvar for vedlikehold av defekte sluk i borettslaget. Styret har i sak 4.3, som også er forberedt av forslagsstiller, valgt å støtte forslag om støtte på inntil kr. 5.000

Styrets vurdering

Styret erkjenner at støtte til bytte av sluk kan motivere til at flere andelseiere renoverer sitt bad og dermed bytter sluk. Men støtten krever at andelseier legger ut mange hundre tusen kroner for å få denne støtten. En støtte på kr. 10.000 pr sluk eller 20.000 pr andel vil kreve ekstra innkreving av felleskostnader for å kunne møte forpliktelser om støtte.

Styrets forslag til vedtak

Styret anbefaler at forslaget faller til fordel for styrets forslag 4.3 med bakgrunn i borettslagets økonomiske situasjon.

5.5 Retningslinjer for styrets behandling av andelseiers søknader

Retningslinjer for styrets behandling av andelseiers søknader
Versjon 1.0 – datert 15.03.2026 – Forslag fremmet av Jonathan Raa Lie-Nielsen

Innledning:
Disse retningslinjene er utarbeidet som et styringsverktøy for styret i borettslaget. Målet er at det skal bli enklere for styret å behandle andelseiernes søknader på en rettferdig, konsekvent og faglig forsvarlig måte. Retningslinjene skal sikre at styrets beslutninger er saklige, forholdsmessige, likebehandlende og transparente, i tråd med borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen inviteres til å godkjenne dette dokumentet som et rammeverk for styrets saksbehandling. Når retningslinjene er vedtatt, skal de legges til grunn for all behandling av søknader fra andelseiere. Styret skal praktisere retningslinjene i det daglige, og styret får fullmakt til å gjøre mindre justeringer ved behov (f.eks. ved lovendringer eller tekniske avklaringer) så lenge dette ikke endrer retningslinjenes formål eller innhold. Større endringer må legges frem for neste ordinære generalforsamling. Dokumentet skal være lett tilgjengelig for alle andelseiere, og nye styrer skal gjøres kjent med retningslinjene og ansvaret dette medfører ved oppstart av sitt styrearbeid.
Omfang:
Retningslinjene gjelder alle typer søknader fra andelseiere. Dette omfatter blant annet:

- **Bygg- og endringssøknader:** Endringer i boligen (f.eks. ombygging, påbygging, installasjon av utstyr på fasaden som antenner, blomsterkasser, markiser osv.).
- **Bruk av fellesarealer:** Søknader om å bruke fellesareal på bestemte måter eller søknader om å få unntak fra ordensregler (f.eks. dyrehold der det normalt er forbud, oppsetting av en levegg på balkong, midlertidig lagring i oppgang, osv.).
- **Andre dispensasjoner:** Alle henvendelser der andelseiere ber om unntak eller særskilt tillatelse utover det som normalt er tillatt etter vedtekter eller husordensregler.

Retningslinjene skal sikre at styret:

- **Vurderer hver søknad individuelt og konkret**, basert på dokumenterte fakta og hvilke konsekvenser tiltaket kan få.
- **Ikke gir automatiske avslag med begrunnelse i tidligere praksis eller fordi "ingen andre har det slik"** uten å undersøke de faktiske omstendighetene.
- **Praktiserer åpenhet og gir gode begrunnelser**, slik at andelseiere forstår vedtakene og opplever prosessen som transparent og rettferdig.
- **Ivaretar likebehandling**, ved å bruke samme kriterier i like tilfeller – men også utøver rimelig skjønn i spesielle tilfeller der lik behandling vil slå urimelig ut.

Nedenfor følger først en oversikt over juridiske rammer styret må forholde seg til. Deretter beskrives de sentrale prinsippene (saklighet, likebehandling, forholdsmessighet og transparens) som skal ligge til grunn for styrets vurderinger. Så presenteres konkrete rutiner for saksbehandling av søknader, trinn for trinn. En tabell oppsummerer eksempler på saklige vs. usaklige begrunnelser. Til slutt gis noen eksempler fra praksis og en forklaring på hvordan retningslinjene vil bidra til bedre styrearbeid.

Juridiske rammer for behandling av søknader
Styret skal alltid behandle andelseiernes søknader innenfor rammene av gjeldende lovverk og borettslagets vedtekter. Viktige rammer er:

- **Styrets og generalforsamlingens kompetanse:** Styret har ansvar for den daglige driften og kan fatte vedtak i ordinære saker, *med mindre* lov eller vedtekter legger beslutningen til generalforsamlingen. Generalforsamlingen er borettslagets øverste organ og kan instruere styret eller omgjøre enkelte vedtak med tilstrekkelig flertall. I praksis betyr dette at styret fatter vedtak i vanlige saker, men større eller prinsipielle saker bør løftes til generalforsamlingen for endelig beslutning. For eksempel sier borettslagsloven (§ 8-9) at tiltak som går ut over vanlig forvaltning – som større bygningsmessige endringer eller påbygg – krever 2/3 flertall i generalforsamlingen. I tvilstilfeller bør styret vurdere å la generalforsamlingen avgjøre saken for å få bred forankring.
- **Krav om styregodkjenning ved bygningsendringer:** Borettslagets vedtekter (f.eks. en standardbestemmelse om endringer) fastsetter som regel at *"andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn uten skriftlig samtykke fra laget (styret)"*. Dette betyr gjerne at man ikke kan foreta utvendige fasadeendringer eller installasjoner (f.eks. montere antenner, utvendige varmepumpe-enheter, markiser o.l.) uten styrets samtykke. Også innvendige endringer som berører bærende konstruksjoner eller felles rør/ledninger krever styregodkjenning. Styret forvalter her en godkjenningsmyndighet, men denne må utøves i tråd med prinsippene i disse retningslinjene. Styret kan ikke nekte en andelseier et tiltak vilkårlig – det må foreligge en saklig grunn (se neste punkt om saklighet).
- **Andelseiers råderett og begrensninger:** Innenfor sin egen bolig har en andelseier i utgangspunktet stor frihet til normal bruk. Samtidig sier borettslagsloven at bruken av boligen ikke må være til unødvendig ulempe eller skade for andre beboere. Det betyr at når en andelseier søker om å gjøre noe, skal styret særlig vurdere om tiltaket vil medføre *reell* skade, fare eller vesentlig ulempe for naboer eller bygningen. Hvis ikke, er lovens utgangspunkt at andelseieren bør kunne gjennomføre forbedringer eller tilpasninger i eget hjem. Omvendt har andelseieren plikt til å innhente styrets samtykke når tiltaket kan påvirke fellesdelen av eiendommen (f.eks. fasaden eller felles tekniske anlegg).
    - **Oppsummert:** Styret skal ivareta fellesskapets interesser, men også respektere den enkeltes rett til å bruke boligen sin så lenge det ikke går urimelig ut over andre.
- **Krav om saklig grunn for å nekte tillatelser:** Borettslagsloven og mange vedtektsbestemmelser begrenser styrets adgang til å nekte en andelseier tillatelser uten saklig grunn. For eksempel har andelseiere rett til nødvendige tilpasninger på grunn av funksjonsnedsettelse, og vedtektene sier at *"godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn"* i slike tilfeller. Siden 2021 har andelseiere også lovfestet rett til å sette opp ladepunkt for elbil, der loven eksplisitt sier at styret bare kan nekte dersom det foreligger en saklig grunn. Selv der husordensreglene inneholder generelle forbud (f.eks. mot dyrehold), åpner loven for at styret kan gi dispensasjon når *gode grunner taler for det* og tiltaket ikke er til nevneverdig ulempe for andre.
    - **Konklusjon:** Styret kan og skal si nei til tiltak som objektivt sett medfører skade, fare eller vesentlig ulempe – men dersom slike forhold ikke kan påvises, skal styret som hovedregel *ikke* nekte en rimelig søknad. 'Som hovedregel' innebærer ikke en plikt til å innvilge, men angir et utgangspunkt som kan fravikes når styret etter en helhetsvurdering finner saklig grunn. Dette "saklighetskravet" er en rød tråd i lovverket. Styret må alltid spørre seg: **Har vi en saklig grunn til å avslå søknad?** Målet er å sikre at styrets avslag er saklig begrunnet og konsekvent, og ikke basert på subjektive oppfatninger eller uformelle og ubegrunnede tidligere praksiser.
- **Likhetsprinsippet (forbud mot forskjellsbehandling):** Borettslagsloven har et generelt forbud mot vedtak som gir enkelte andelseiere en urimelig fordel på bekostning av andre. Alle andelseiere skal i

utgangspunktet ha like rettigheter og plikter. For styret betyr dette å praktisere likebehandling: like tilfeller skal behandles likt. Det betyr ikke at "alle må ha det helt likt uansett" – men at forskjellsbehandling bare skal forekomme når det finnes en saklig grunn. Styret skal ikke favorisere noen uten grunn, men heller ikke unødig nekte én andelseier et gode *bare fordi andre ikke har det*. Hvis én får en tillatelse på saklig grunnlag, må tilsvarende søkere i fremtiden få ja under like omstendigheter (med mindre det den gangen foreligger andre vesentlige forhold som må hensyntas). Borettslagets vedtekter om mindretallsvern speiler dette: verken styret eller generalforsamlingen kan fatte vedtak som gir visse andelseiere en urimelig fordel på bekostning av andre. Altså skal man ikke forskjellsbehandle vilkårlig.

- **Transparens og begrunnelser:** Styret bør etterleve god forvaltningsskikk ved å være åpen og dele begrunnelser for sine vedtak. Det skal føres protokoll over styrets beslutninger, og andelseiere som får behandlet en søknad, har krav på en begrunnelse, spesielt hvis søknaden avslås. Klare, skriftlige tilbakemeldinger om *hvorfor* en søknad eventuelt avslås – for eksempel ved å vise til konkrete vedtektsregler eller saklige hensyn – er viktige både for tilliten i laget og for at søkeren eventuelt kan justere tiltaket og søke igjen. Åpenhet overfor alle andelseiere om *hvilke prinsipper styret følger* (f.eks. ved å dele dette dokumentet) vil også skape forutsigbarhet og færre misforståelser.

Med disse juridiske rammene som grunnlag skal styret behandle alle søknader etter følgende overordnede prinsipper: saklighet, likebehandling, forholdsmessighet og transparens. Disse prinsippene står ikke nødvendigvis ordrett i loven, men de er anerkjent i praksis som veiledende for god saksbehandling i borettslag. Nedenfor forklares hvert prinsipp i praktisk kontekst.

Styrets prinsipper for saksbehandling

1. **Saklighet – krav om relevante begrunnelser**

Styret må alltid ha saklige (og relevante) grunner for sine vedtak. Spørsmålet styret bør stille ved hver søknad er: *"Hva er den reelle grunnen til at vi eventuelt vil avslå eller godkjenne dette?"* Hvis svaret er diffust, personlig eller irrelevant for saken, må styret konkretisere og skjerpe begrunnelsen.

- **Konkret og relevant begrunnelse:** Et vedtak – særlig et avslag – bør baseres på konkrete forhold som har betydning for borettslaget. Eksempel: Å avslå en søknad kun fordi styret personlig misliker fargen på noe, er *ikke* en saklig begrunnelse i seg selv. Men å stille krav om at fargen endres til noe som harmonerer med resten av bygget, *er* saklig, fordi det begrunnes med estetiske hensyn for fellesskapet.

Saklige hensyn dreier seg ofte om lovlighet, sikkerhet og fellesskapets interesser. Styret skal altså vurdere: Er tiltaket i strid med lover eller forskrifter? (Styret kan ikke godkjenne noe ulovlig.) Vil tiltaket medføre fare for bygningen eller beboerne (f.eks. brannfare, fare for lekkasjer)? Vil tiltaket *faktisk* skape ulempe for naboer (f.eks. overstige tillatt støy, gi sjenerende lukt eller være skjemmende for fellesmiljøet)? Hvis svaret på ett av disse er ja, kan det være saklig grunn til å avslå eller til å stille vilkår.

- **Legg vekk usaklige hensyn:** Personlige konflikter, fordommer eller vage "magefølelser" skal ikke påvirke avgjørelsen. Styret må være bevisst på sine begrunnelser, slik at man ikke faller for fristelsen til å si "nei, fordi vi kan". Man må ha et *hvorfor* som tåler dagens lys. Loven har gjort dette kravet tydelig i enkelte situasjoner (f.eks. ladepunkter, tilpasninger for funksjonshemmede), men prinsippet gjelder alt: Samtykke kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

2. **Likebehandling – rettferdig, men ikke nødvendigvis identisk**

Likhetsprinsippet betyr at styret må være konsekvent og rettferdig i sine avgjørelser.

- **Like tilfeller likt:** Likebehandling innebærer at likeartede behov behandles likt, ikke at alle praktiske situasjoner sidestilles. Hvis to andelseiere i tilnærmet samme situasjon søker om det samme, skal utfallet normalt bli det samme. Bare hvis det finnes en objektiv forskjell i situasjonene som tilsier ulik behandling, kan utfallet med rette bli ulikt. (For eksempel: hvis den ene bor i toppetasjen og kan gjennomføre et tiltak uten å plage noen, mens den andre bor midt i bygget og tiltaket der vil påvirke naboer – da er situasjonene forskjellige, og ulikt utfall kan forsvares.)
- **Nye tilfeller vurderes prinsipielt:** Hvis en andelseier søker om noe *ingen har spurt om før*, må styret vurdere saken ut fra dens egne meritter (saklige hensyn, som beskrevet over). Kommer man fram til at "jo, dette kan vi egentlig tillate, det skader ingen", bør man innvilge – selv om det betyr at denne personen får noe ingen andre har hatt tidligere. Dette er ikke urettferdig forskjellsbehandling, så

lenge alle andre også kan få det samme under like omstendigheter. I praksis betyr det at styret ved en ny type henvendelse kanskje etablerer en presedens: *Er det greit for én, skal det i prinsippet være greit for alle framover i lignende situasjoner.* Styret kan gjerne samtidig utarbeide generelle retningslinjer for slike tiltak for å sikre likhet (f.eks. hvis man tillater en ny type solskjerming, kan man sette standardkrav til farge eller utførelse for alle som ønsker tilsvarende, slik at uttrykket blir helhetlig). Presedens gjelder så langt de faktiske forholdene samlet sett fortsatt er sammenlignbare, herunder omfang, antall og konsekvenser over tid.

- **Ikke misbruk likhetsprinsippet:** Likhetsprinsippet må ikke bli en hvilepute for å unngå å si ja når man egentlig bør. Et *usaklig* vedtak vil for eksempel være: "Vi avslår fordi hvis vi sier ja til deg, må vi si ja til alle, og det vil vi ikke." Å avslå noe kun fordi man er redd "for å måtte gjøre det for alle" er ikke en legitim begrunnelse i seg selv. Riktig tilnærming er å spørre: *Hvis mange gjør dette, ville det da faktisk bli et problem?* Dersom svaret er nei (f.eks. "om alle henger opp en liten blomsterkasse på balkongen, gjør det ingenting"), da finnes det ingen god grunn til å nekte den ene som spør nå. Hvis svaret

derimot er ja ("hvis alle griller med åpen flamme på balkongen, blir det brannfarlig"), *da* har man en saklig grunn til å avslå den ene også – men da skal *den reelle grunnen* kommuniseres ("brannfare ved utstrakt bruk av åpne flammer"). Poenget er: Ensartethet for ensartethetens skyld er ikke det samme som rettferdighet. Ekte likebehandling handler om å være prinsipiell og konsekvent, ikke nødvendigvis rigid.

3. **Forholdsmessighet – finne balanserte løsninger**

Forholdsmessighet betyr at styret bør lete etter løsninger som står i rimelig forhold til problemet eller behovet. I praksis: *"Finnes det en mildere måte å håndtere dette på enn enten fullt avslag eller fritt fram?"* Ofte kan man finne kompromisser eller sette vilkår som gjør at både beboerens ønske og fellesskapets hensyn blir ivaretatt.

- **Vilkår fremfor avslag:** Mange ganger kan et betinget ja (godkjenning med vilkår) fjerne de betenkelighetene styret måtte ha. *Eksempel:* En beboer ønsker å sette opp en levegg på enden av balkongen sin for å skjerme mot vind og innsyn. Styret er bekymret for hvordan en høy skjerm vil påvirke byggets estetiske uttrykk, og om den kan ta lys eller virke dominerende. I stedet for å nekte blankt, kan styret innvilge søknaden *under forutsetning av* at leveggen tilfredsstiller bestemte krav: for eksempel at den ikke er høyere enn balkongrekkverket, at den utføres i en nøytral farge eller materiale som passer bygget, og at den festes forsvarlig slik at den tåler vind. På den måten ivaretas både hensynet til byggets utseende og sikkerhet, samtidig som beboerens ønske om bedre skjerming imøtekommes.
- **Midlertidig tillatelse eller prøvetid:** Et annet grep kan være å gi midlertidig tillatelse eller sette en prøveperiode. Hvis styret er usikkert på et tiltak, kan man for eksempel si ja for en avgrenset periode

og evaluere etterpå. Man kan også utsette endelig avgjørelse i påvente av mer informasjon i stedet for å gi et nei umiddelbart. Hovedpoenget er å unngå unødvendige eller permanente avslag hvis saken kan løses smidigere. Midlertidige tillatelser bør brukes der usikkerhet foreligger, og ikke som hovedregel der tiltaket i realiteten er varig og uproblematisk.

- **Reaksjoner i forhold til alvor:** Forholdsmessighet gjelder også dersom noen allerede har utført et tiltak uten styregodkjenning. Styret skal reagere – og reaksjonen må stå i forhold til alvoret. Om tiltaket i seg selv viser seg å være harmløst eller kanskje til og med en forbedring, bør styret heller sørge for at formalitetene kommer i orden i etterkant (og eventuelt gi en vennlig advarsel om brudd på prosedyren) fremfor å forlange full stans eller tilbakeføring *kun for å statuere et eksempel*. Styrets oppgave er ikke å straffe, men å ivareta fellesskapet på en saklig og rimelig måte.

4. **Transparens – en åpen og forståelig prosess**

Styret skal tilstrebe en arbeidsform der beboerne opplever prosessen som forutsigbar, åpen og rettferdig.

- **Klare prosedyrer:** Alle andelseiere bør vite *hvordan* de går frem for å søke, og *hva som skjer etter at de har søkt*. Styret bør informere om dette på forhånd (for eksempel i velkomstskriv eller infoskriv til beboerne, eller på borettslagets nettside). En kort beskrivelse av prosessen – at søknader sendes skriftlig til styret, at de behandles på neste styremøte, at søker får svar innen en viss tid, osv. – gir forutsigbarhet.
- **Grundig behandling i styret:** Når en søknad behandles, bør alle styremedlemmer (unntatt eventuelt inhabile) få anledning til å si sin mening. Diskuter både fordeler og ulemper ved tiltaket, slik at alle relevante sider kommer frem. Sørg for å føre referat (protokoll) med stikkord om vurderingene. Protokollen kan være intern, men den er verdifull dersom noen senere skulle stille spørsmål omkring en avgjørelse tatt av styret – da vil man kunne vise til at "styret vurderte støy, kostnader, estetikk osv., og konkluderte som det gjorde".
- **Kommunikasjon av vedtak:** Styret skal alltid gi skriftlig svar på en søknad, særlig ved avslag. Svaret bør som minimum inkludere noe om *hvorfor* beslutningen ble som den ble. For eksempel: "Styret avslår søknaden fordi tiltaket anses å komme i konflikt med vedtektenes § X om [relevant punkt], spesielt på grunn av [konkret årsak]. Vi kan derfor ikke imøtekomme ønsket." Eller ved innvilgelse:

"*Styret godkjenner søknaden under forutsetning av [vilkår].*" Begrunnelsen trenger ikke være lang, det viktigste er at den informere om de saklige forholdene som begrunnelsen bygger på - da ligger alt til rette for at andelseier vil kunne ta inn over seg resonnementet, selv om vedkommende er uenig i utfallet. Husk også å informere om at andelseieren kan få saken behandlet av generalforsamlingen dersom vedkommende er misfornøyd med styrets avgjørelse (jf. borettslagsloven).

- **Åpenhet for dialog:** Transparens handler også om å være villig til å lytte og informere underveis. Hvis en søknad er mangelfull, kan styret be om mer informasjon. Styret kan også invitere søkeren til et møte for å drøfte mulige løsninger. Et styre som oppleves imøtekommende og rettferdig, vil nyte større tillit. Selv om utfallet ikke alltid blir som andelseier ønsket, vil en prosess der vedkommende føler seg hørt og tatt på alvor, redusere frustrasjon og konfliktnivå.

Oppsummert prinsipper: Ved å følge prinsippene over – saklighet, likebehandling, forholdsmessighet og transparens – legger styret et solid grunnlag for rettferdige og godt begrunnede avgjørelser. Nedenfor følger konkrete retningslinjer og rutiner som styret skal følge steg for steg når en søknad mottas og behandles, slik at prinsippene ivaretas i praksis.

Retningslinjer og rutiner for behandling av søknader

Når en søknad fra en andelseier kommer inn, bør styret følge denne prosedyren:

1. **Mottak og bekreftelse:** Så snart en søknad er mottatt (enten på e-post, papir eller via en elektronisk beboerportal), skal styret bekrefte skriftlig til avsender at søknaden er mottatt. Samtidig opplyses det om den videre saksgangen, f.eks.: *"Søknaden vil bli behandlet på neste styremøte [dato]. Du vil få skriftlig tilbakemelding innen [stipulert tidsfrist]."* Dette gir søkeren trygghet om at saken er mottatt, at søknaden vil bli behandlet i tråd med lov og vedtekter, og det vil gi informasjon om når søkeren kan forvente videre tilbakemelding.
2. **Distribusjon til styret:** Sørg for at alle relevante styremedlemmer får kopi av søknaden i god tid før behandlingen. Legg ved eventuelle vedlegg som tegninger, bilder eller beskrivelser. Notér om noen i styret er inhabile (for eksempel hvis søkeren selv sitter i styret, eller hvis saken gjelder en nær bekjent av et styremedlem). Inhabile medlemmer skal ikke delta i behandlingen av den aktuelle saken.
3. **Regelverkssjekk:** Før styremøtet bør styreleder eller saksansvarlig undersøke relevante regler:
    - **Vedtekter og husordensregler:** Finn ut om søknaden omhandler noe som er direkte omtalt i borettslagets vedtekter eller husordensregler. Eksempler: Vedtektene kan ha bestemmelser om bygningsendringer (som krever styregodkjenning), om bruk av boligen (at den ikke skal medføre ulempe for andre), mens husordensreglene kan forby visse forhold (dyrehold, grilling på balkong, parkering på fellesområder etc.). Noter de punktene som gjelder saken. Disse utgjør rammene for styrets vurdering. Hvis vedtektene *forbyr* noe generelt, må styret avklare om det har adgang til å gi dispensasjon. Ofte kan styret gi dispensasjoner (f.eks. midlertidig dispensasjon fra en husordensregel), men noen ganger kreves generalforsamling for unntak (f.eks. store fysiske endringer av fellesareal).
    - **Offentlige regler og tillatelser:** Vurder om tiltaket berører offentlig regelverk. Bygningsmessige endringer kan f.eks. være søknadspliktige til kommunen (etter plan- og bygningsloven). Styret må ikke gi tillatelse til noe som strider mot offentlig lovverk. Er man usikker, kan man be andelseieren dokumentere at tiltaket er lovlig eller godkjent av relevante myndigheter (f.eks. at kommunen har godkjent en fasadeendring).
    - **Styrets myndighet vs. generalforsamling:** Avklar om dette er noe styret *kan* avgjøre selv, eller om det etter lov/vedtekter må eller bør legges frem for generalforsamlingen. De fleste mindre søknader (ting som kun angår bruk av egen bolig eller små tilpasninger) kan styret beslutte. Men gjelder søknaden noe svært omfattende eller prinsipielt – f.eks. et tiltak som vesentlig endrer bygningens ytre eller bruken av fellesareal – kan det ligge utenfor styrets mandat og måtte vedtas av generalforsamlingen (jf. regelen om "utover vanlig forvaltning"). I tvilstilfeller: rådfør dere med forretningsfører/juridisk rådgiver, eller legg saken fram for generalforsamlingen for sikkerhets skyld. (Det er heller ingenting i veien for at styret informerer eller konsulterer generalforsamlingen selv om styret formelt kunne avgjort saken selv, særlig om saken er prinsipiell.)
4. **Faktainnhenting:** Sørg for at styret har nok informasjon før det tar en beslutning.
    - **Les søknaden nøye:** Hva ønskes, hvorfor ønsker andelseieren dette, og hvordan er tiltaket tenkt utført?
    - **Befaring ved behov:** Hvis relevant, foreta en befaring av stedet/boligen det gjelder. For eksempel, om søknaden handler om å montere noe på bygningens utside, kan det være nyttig for styret å se området for å forstå omgivelsene.
    - **Be om tilleggsinformasjon:** Hvis viktige spørsmål er ubesvarte, kontakt søkeren for oppklaringer. Kanskje trengs en faglig vurdering eller skisse, eller man bør høre om naboenes holdning (dersom de blir direkte berørt). Det er bedre å spørre enn å fatte vedtak på mangelfullt grunnlag.

- **Hør med berørte naboer:** Hvis tiltaket direkte angår andre naboer (for eksempel naboen vegg-i-vegg eller under/over), kan styret informere dem og invitere til å komme med sine synspunkter *før* avgjørelsen tas. Dette må gjøres varsomt: Man ber om innspill, men gir ikke naboene vetorett. Deres mening kan likevel gi verdifull innsikt (kanskje nabo er positiv, eller kanskje nabo gjør oppmerksom på en risiko styret ikke hadde tenkt på).

5. **Styremøte – behandling av saken:** Når søknaden tas opp i styremøtet, bør man gå systematisk til verks:
   - **Gå gjennom fakta og regler:** Presenter kort hva tiltaket går ut på, og hvilke vedtekts- eller ordensregler som er relevante. Oppsummer eventuelle konsekvenser eller risikomomenter styret ser.
   - **Diskuter fordeler og ulemper:** Hva er potensielle ulemper ved å innvilge? (F.eks. støy, svekket brannsikkerhet, kostnad for fellesskapet, estetikk.) Og hva er potensielle fordeler? (Kanskje tiltaket kan komme flere til gode, eller heve standarden/verdien på bygningsmassen.)
   - **Se på presedens:** Har styret (eller tidligere styrer) behandlet lignende saker før? Hva ble konklusjonen da, og er omstendighetene sammenlignbare med denne saken? Husk likebehandling – hvis en lignende søknad ble godkjent tidligere, skal det mye til å avslå en tilsvarende nå, med mindre noe vesentlig er annerledes. Samtidig kan styret endre praksis dersom man innser at en tidligere streng linje kanskje var unødvendig; tider og behov endrer seg. Da bør styret i så fall være åpne om at praksis justeres på et saklig grunnlag.
   - **Vurder vilkår:** Diskutér om det er betingelser man kan stille for å gjøre tiltaket akseptabelt, i stedet for et rent ja eller nei (jf. forholdsmessighet). Kan man kreve at arbeidet utføres av fagperson for å sikre kvalitet? At farge eller utforming følger visse krav for å passe inn estetisk? At andelseier tar på seg vedlikeholdsansvar eller kostnader? At tillatelsen kun gjelder midlertidig eller bortfaller ved salg av boligen?
   - **Husk lovens grenser:** Dersom styret vurderer å si ja, bør man likevel ta forbehold om at andre nødvendige tillatelser innhentes. For eksempel: "Styret godkjenner, under forutsetning av at offentlige myndigheter også gir de nødvendige tillatelser der dette kreves." Slik unngår man at styrets ja tolkes som at alt er klappet og klart.
   - **Bruk prinsippene aktivt:** Under diskusjonen, sjekk dere selv mot prinsippene: *"Er det vi vektlegger nå, en saklig grunn?" – "Behandler vi denne saken slik vi ville behandlet en tilsvarende sak for en annen andelseier?" – "Finnes det en mellomløsning her som gjør vedtaket mer rimelig?" – "Har vi vært åpne for søkerens synspunkter (transparens)?"*

6. **Vedtak:** Når diskusjonen er ferdig, fatter styret et vedtak ved avstemning (enkelt flertall i styret, med mindre annet følger av vedtektene). Vedtaket kan være å innvilge søknaden, avslå den, eller eventuelt å legge den frem for generalforsamlingen for avstemming. Formuler vedtaket klart og tydelig. Eksempler på utfall:
   - **Innvilgelse:** Hvis søknaden innvilges, skriv tydelig *hva* som er tillatt og eventuelle vilkår som gjelder. Vær konkret: "Styret godkjenner [tiltaket] under forutsetning av [liste med vilkår]." Vanlige vilkår kan være: tidsbegrensning (f.eks. tillatelsen gjelder i 2 år), ansvar for kostnader (andelseier dekker alle utgifter), krav om fagmessig utførelse eller spesifikasjoner (f.eks. materialvalg, fargekode, størrelse), eller at endringen skal fjernes/reverseres ved salg av leiligheten. Pass på at vilkårene ligger innenfor styrets myndighet – man kan f.eks. ikke sette vilkår som strider mot lov eller vedtekter, eller som er diskriminerende.
   - **Avslag:** Hvis søknaden avslås, angi konkrete grunner i vedtaket. Henvis gjerne til relevante vedtektsregler eller saklige hensyn: for eksempel "Avslås med henvisning til vedtektenes § X, da tiltaket anses å [f.eks. medføre brannfare / endre fasadens uttrykk vesentlig / være til stor ulempe for naboene]." Det oppfordres til å nøytralt, presist og saklig språkbruk.

- **Oversendelse til generalforsamling:** Dersom styret i prinsippet støtter søknaden, men ikke har myndighet til å vedta den endelig (typisk hvis det gjelder en større endring som krever generalforsamlingsvedtak), kan styret fatte et prinsippvedtak om å anbefale søknaden og så legge saken fram for generalforsamlingen. Da formuleres vedtaket som en *innstilling* til generalforsamlingen, f.eks.: "Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner [tiltaket] under forutsetning av […]". Styret bør også informere søkeren om at styret er positiv til tiltaket, men at generalforsamlingen må fatte endelig beslutning, samt opplyse om når generalforsamlingen vil behandle saken.

7. **Kommunikasjon av vedtak til søker:** Etter styremøtet skal styret sende skriftlig svar til søkeren uten ugrunnet opphold (helst innen få dager).
    - Hvis søknaden er innvilget (med eller uten vilkår), formidle det tydelig og list opp eventuelle vilkår som gjelder. Disse vilkårene blir en del av tillatelsen og må følges. For eksempel: "Styret godkjenner søknaden om oppsetting av levegg, under forutsetning av at leveggen ikke overstiger høyden på rekkverket og at den utføres i frostet glass som avtalt. Andelseier dekker alle kostnader ved installasjonen."
    - Hvis søknaden er avslått, formidle klart at den dessverre ikke kunne imøtekommes, og oppgi en kort begrunnelse for avslaget (i tråd med styrets vedtak). For eksempel: "Styret avslår søknaden, da tiltaket vurderes å være i strid med borettslagets vedtekter § X om [f.eks. fasadeendringer], og det medfører [konkret problem, f.eks. brannrisiko eller vesentlig ulempe for naboer]. Styret kan derfor ikke godkjenne tiltaket." Avslutningsvis bør man informere om klagemulighet: det vil si at andelseieren kan be om at saken tas opp på generalforsamlingen for en ny vurdering, dersom vedkommende er uenig i styrets avgjørelse. (Andelseiere har rett til å få saker tatt opp på generalforsamlingen.)
    - Hvis saken skal til generalforsamling, forklar til søkeren at styret i utgangspunktet er positiv (eller eventuelt nøytral) til tiltaket, men at det **må** vedtas av generalforsamlingen. Opplys om når generalforsamlingen er planlagt, og at styret vil legge frem saken der. Søkeren bør avvente å gjøre noe før generalforsamlingens beslutning foreligger.
8. **Oppfølging av vedtak:** Jobben er ikke nødvendigvis over når svaret er sendt til søkeren.
    - Hvis tiltaket ble godkjent med vilkår, må styret følge opp at vilkårene faktisk etterleves. For eksempel, dersom styret krevde at arbeidet utføres av fagfolk, kan man be om dokumentasjon (som kvittering eller samsvarserklæring fra håndverker). Hvis man satte en tidsbegrensning (f.eks. en midlertidig dispensasjon i ett år), bør styret notere seg dette og ta saken opp igjen når perioden nærmer seg slutten for å eventuelt forlenge eller avslutte tillatelsen.
    - **Arkivering og erfaringslogg:** Arkivér søknaden, styrets vedtak og korrespondansen i et egnet digitalt arkiv (f.eks. i borettslagets styreportal eller arkivsystem). Dette danner et erfaringsarkiv som både nåværende og fremtidige styrer kan lære av. Det kan også være lurt at styret fører en enkel logg over praksis som er etablert. For eksempel: "Styret har i 2026 gitt tre tillatelser til levegger på balkong under forutsetning av at de ikke rager over rekkverket." Da vet fremtidige styrer (og andelseiere) hva som er gjeldende praksis i lignende saker. Slik kontinuitet bidrar til likebehandling og forutsigbarhet over tid.
    - **Informasjon til andelseierne:** I noen tilfeller – særlig hvis en sak berører flere eller skaper en ny praksis – kan det være nyttig å informere alle andelseiere om utfallet. For eksempel via et lite infoskriv: "Styret har gitt dispensasjon for plassering av barnevogn i oppgang X under visse vilkår på grunn av særlige behov. Vi minner samtidig om at fellesarealer normalt skal holdes fri, og ber beboere kontakte styret dersom de har lignende behov." Slik informasjon er ikke alltid nødvendig, men øker transparensen og gjør at andre med lignende behov vet at de kan søke om unntak.

Nedenfor er en tabell som oppsummerer eksempler på hva som vil være *saklig* grunnlag for et vedtak, kontra *usaklige eller utilstrekkelige* begrunnelser. Tabellen under er generell, og styret må alltid vurdere de konkrete forholdene i hver sak. Men den gir en pekepinn på tankegangen: Hva er saklig grunnlag, og hva er ikke det?

Eksempler på saklig grunnlag (relevant begrunnelse)	Eksempler på usaklig grunnlag (ikke tilstrekkelig)
Tiltaket strider mot vedtekter/husordensregler, *og* hensynet bak regelen er relevant i saken. ***Eksempel:* Husordenen har totalforbud mot kullgrill på balkonger av brannsikkerhetshensyn. En beboer søker dispensasjon for kullgrill. Styret avslår med begrunnelse at brannfaren anses reell og at generalforsamlingen uttrykkelig har vedtatt dette forbudet. Her foreligger en saklig grunn (brannsikkerhet) til å opprettholde avslaget.**	**"Vi avslår fordi ingen andre har fått gjøre dette før."** *Kommentar:* Å vise til tradisjon eller tidligere praksis alene er ikke nok. Styret må begrunne *hvorfor* en praksis bør opprettholdes – hvilke reelle hensyn tilsier det? Hvis svaret bare er "for at alt skal være likt" uten videre analyse, blir det usaklig. Kanskje grunnen til at "ingen har fått før" rett og slett er at ingen har spurt, eller at forholdene har endret seg. Man kan ikke bruke historikk som en unnskyldning for å unngå å vurdere saken på nytt.
Tiltaket medfører konkret risiko eller ulempe for andre. ***Eksempel:* Det søkes om å montere en stor takvifte på verandaen, og en støyvurdering viser at lyden vil overstige tillatte nivåer i naboleiligheten. Her har styret saklig grunn til å avslå: tiltaket gir en vesentlig ulempe for nabo i form av sjenerende støy. (Alternativt kunne styret gitt betinget ja med krav om bedre støydemping, men hvis støyen ikke lar seg redusere nok, er avslag saklig begrunnet.)**	**"Alle leilighetene skal se helt like ut utvendig."** *Kommentar:* Estetisk enhetlighet er et forståelig hensyn, men alene er det sjelden nok til å forby noe kategorisk. Hvis en beboer vil sette opp noe synlig på fasaden (f.eks. en antenne, levegg eller skjerm), kan ikke styret bare si "nei, fasaden må være lik for alle" uten å vurdere *hvordan* dette konkret påvirker borettslaget. Ofte kan estetikk-hensynet ivaretas ved å stille krav (plassering, farge, størrelse) i stedet for totalforbud. Et blankt "nei" begrunnet kun med et generelt ønske om likhet blir usaklig – med mindre det faktisk finnes både en vedtektsfestet norm **og** en saklig grunn bak den.
Tiltaket påfører borettslaget betydelige kostnader som andelseieren ikke kompenserer. ***Eksempel:* En andelseier søker om å bygge en markterrasse som strekker seg ut på fellesareal. For å gjennomføre det må borettslaget forsterke grunnmuren til bygget til en kostnad på anslagsvis 50 000 kr. Styret avslår med begrunnelse at borettslaget ikke kan påføres slike ekstraordinære utgifter for et privat tiltak. (Alternativt kunne man vurdert godkjenning dersom andelseier selv betalte for nødvendige forsterkninger. Hvis andelseier ikke ønsker det, er økonomi et saklig grunnlag for nei.)**	**"Vi sier nei fordi du allerede har gjort det uten lov."** *Kommentar:* Å gjennomføre et tiltak uten styrets godkjenning er et regelbrudd, men styret skal likevel vurdere innholdet i tiltaket saklig. Man kan ikke avslå *kun* som straff. Riktig prosedyre er å spørre: Hadde vi kunnet godkjenne dette dersom det var søkt om på forhånd? Hvis ja, bør man i utgangspunktet godkjenne det i ettertid (og heller påpeke at prosedyrene må følges neste gang). Å avslå utelukkende for å "statuere et eksempel" er usaklig. (Styret kan selvfølgelig gi en skriftlig advarsel for brudd på vedtektene, men selve tiltaket bør få ja om det isolert sett er uproblematisk.)

Tiltaket krenker direkte en annen andelseiers rettigheter. ***Eksempel:*** **En andelseier i 1. etasje søker om å sette opp et gjerde som faktisk vil legge beslag på 2 m² av naboens hageflekk. Styret avslår med saklig grunn: man kan ikke godkjenne at A tar areal fra B uten B's samtykke. (Her er søknaden ugyldig allerede fordi ingen kan få tillatelse til noe på bekostning av en medeiers disposisjonsrett uten deres samtykke. Uansett vil styrets avslag være saklig begrunnet i hensynet til den andre andelseierens rettigheter.)**	**"Vi er redde for presedens – hvis du får, kommer alle til å ville ha det samme."** *Kommentar:* Frykt for at "alle andre vil kreve det samme" er ingen konkret ulempe – ofte er det et uttrykk for at styret ikke ønsker merarbeid eller flere lignende saker. Dette i seg selv er ikke et legitimt hensyn. Styret skal heller forberede seg på å håndtere presedens: lage klare retningslinjer for hvordan eventuelle fremtidige like saker skal behandles. Å si "nei" kun for å slippe at andre også spør, er altså usaklig. Enten er tiltaket akseptabelt – og da bør man si ja og samtidig være forberedt på at flere kan få tilsvarende – eller så er det *ikke* akseptabelt av saklige grunner (og da avslår man av de konkrete grunnene, ikke fordi "flere kan komme til å spørre").

Eksempler på anvendelse av retningslinjene i praksis
For å illustrere hvordan prinsippene og rutinene kan fungere i praksis, presenteres her tre tenkte eksempler der andelseiere kommer med søknader. Vi skisserer hvordan styret bør håndtere dem i tråd med retningslinjene:
Eksempel 1: Søknad om blomsterkasser på balkongen

- **Situasjon:** En andelseier i 3. etasje ønsker å henge opp blomsterkasser på utsiden av balkongrekkverket for å pynte opp. Husordensreglene sier ikke eksplisitt noe om blomsterkasser, men det er en generell forventning om at gjenstander som kan falle ned ikke skal plasseres uforsvarlig. Tidligere har man hatt blomsterkasser i blokken, men ikke lengre, så dette er en ny problemstilling for styret.
- **Styrets vurdering:**

Regelverk: Det finnes ikke et konkret forbud i vedtekter eller ordensregler mot blomsterkasser, men styret har ansvaret for bygningssikkerhet og fellesmiljø. Å henge ting på fasaden faller under styrets domene (jf. vedtektskravet om styresamtykke for fasadeendringer). Styret kan derfor behandle dette selv – det er ingen sak som må til generalforsamling, da det anses som en liten, reversibel endring om det tillates.
Saklige hensyn: Styret identifiserer relevante hensyn som sikkerhet (faren for at en blomsterkasse kan falle ned og skade noe under, eller vektbegrensninger for det nye rekkverket) og utseende (om det ser rotete ut med synlige fester til blomsterkassene, hvis noen har ulike blomsterkasser hengende). Styret tar også med at å ha blomster er positivt for trivsel og kanskje for inntrykket av bygget, så lenge det gjøres pent. Det de *ikke* skal legge vekt på, er for eksempel personlige preferanser om hvilke typer blomster som er fine – det er irrelevant.
Likhetsvurdering: Siden ingen andre har slike blomsterkasser foreløpig, vil en godkjenning bety at denne andelseieren får gjøre noe nytt. Det er i utgangspunktet greit, så lenge alle andre også kan få samme mulighet under like omstendigheter. Styret må være forberedt på at flere i fremtiden kan ønske det samme. Er det greit om mange balkonger får blomsterkasser? Styret ser at *ja, det kan faktisk bli hyggelig med blomster*, men påpeker at de i så fall bør henge forsvarlig og se noenlunde ensartet ut for helhetens skyld. Kanskje bør de anbefale en standard for type kasser (størrelse/farge). I sum: de ser ikke at "hvis alle gjør det" vil utgjøre noe stort problem, *forutsatt* at man har tydelige regler for å unngå farer.
Forholdsmessighet: Her står valget i praksis mellom å forby det av sikkerhetshensyn eller å tillate det med bestemte krav. Et blankt nei ville kanskje virke strengt når man kan finne løsninger for sikkerheten. En balansert tilnærming er å tillate med vilkår: f.eks. at blomsterkassene alltid må sikres med ekstra kjetting eller stropp i tillegg til opphenget, slik at de ikke kan falle ned selv om hovedfestet ryker. Kanskje også at de ikke skal henge på utsiden i vinterhalvåret (når de uansett er tomme/vissent innhold og vind kan rive dem løs). Dette ivaretar beboerens ønske og minimerer risiko.
Transparens: Styret velger å informere beboeren underveis. De kontakter vedkommende og sier at de er positive, men vil sette noen krav for sikkerhet. De hører også om beboeren har en plan for å sikre kassene ekstra. Styret trenger neppe løfte dette bredt til alle andelseiere før vedtak; det holder å behandle søknaden og deretter eventuelt informere generelt om praksis (f.eks. i et nyhetsbrev: "det er nå tillatt med blomsterkasser hvis de festes forsvarlig, kontakt styret for retningslinjer"). Dette sikrer at andre vet at ordningen finnes, samtidig som det ikke er en stor sak som angår alle direkte.

- **Vedtak:** Styret kommer fram til at de kan gi tillatelse med klare vilkår i stedet for å nekte. **Godkjenning med vilkår:** Styret innvilger søknaden om å henge blomsterkasser på utsiden av rekkverket. Vilkår: Kassen(e) må festes *ekstra sikkert* i tillegg til standard oppheng, slik at om opphenget svikter vil kassen fortsatt holdes på plass. Videre presiseres det at eier har ansvar for at vanning ikke medfører ulempe (vann som renner ned på naboer), og at kassene tas inn om vinteren

når de ikke er i bruk. Styret noterer også (internt) at dersom mange ønsker dette, kan de vurdere å anbefale en bestemt type kasse eller farge for å holde fasadeinntrykket ryddig.
Begrunnelse til søker: Styret skriver til andelseieren at de *i utgangspunktet er positive* til litt blomsterprakt, men at de har vurdert sikkerhet nøye. Derfor gis tillatelse under forutsetning av ekstra sikring. De forklarer at dette kravet stilles for å eliminere faren for nedfall. De nevner også kort at eieren må passe på med vanning (ingen drypp ned på balkongen under) og ta bort kassene om
vinteren. Formuleringene er hyggelige, f.eks.: "Vi gleder oss til å se det blomstre til sommeren, men minner om at sikkerheten må være i orden – se vilkårene nedenfor." Slik forstår beboeren *hvorfor* disse vilkårene er viktige, og at styret i prinsippet unner dem å få det fint.

- **Resultat:** Andelseieren får pynte opp med blomster som ønsket, og tar ansvar for å sikre kassene godt. Beboerne under slipper å engste seg for tunge potter i hodet. Fasaden påvirkes minimalt – faktisk vil noen kanskje mene at grønne planter gjør gården triveligere. Andre beboere ser at dette var mulig, og vet at de kan søke om lignende. Styret har dermed etablert en praksis som lar folk ha blomsterkasser under trygge rammer. Dette eksempelet demonstrerer at styret fulgte prinsippene: De jaktet på en *saklig* løsning (sikkerhet først) i stedet avslag basert på "slik har ingen gjort før". De *likebehandlet* ved å være åpne for at alle kan søke om det samme. De brukte *forholdsmessighet* ved å finne et kompromiss (ja med vilkår i stedet for nei), og de var *transparente* ved å forklare vilkårene tydelig ovenfor beboeren.

Eksempel 2: Søknad om å plassere barnevogn i felles gang

- **Situasjon:** Et ungt par i 3. etasje har fått barn. De bor i en liten leilighet og har knapt gulvplass til barnevognen inne. De søker styret om lov til å parkere barnevognen i fellesentréen nede (under trappen), selv om husordensreglene sier at oppgangen skal holdes fri for private eiendeler. De begrunner søknaden med at det er svært tungvint og fysisk krevende å bære vognen opp og ned trappene daglig.
- **Styrets vurdering:**

Regelverk: Husordenen har en generell regel mot å sette ting i trappeoppgangen ("gjenstander må
ikke plasseres i fellesarealer"), primært av hensyn til brannsikkerhet og fremkommelighet. Styret har likevel adgang til å gi dispensasjon fra en slik regel dersom de mener det er forsvarlig – det bryter ikke med noen lov eller vedtekt, så lenge brannsikkerhet ivaretas.
Saklige hensyn: Styret ser på brannsikkerhet (vil vognen hindre rømning ved brann?) og naboers fremkommelighet. I dette tilfellet er oppgangen romslig, og vognen kan stå under trappen uten å blokkere dører eller gangveien. Det er ingen trapp ned og arealet under trappen i første etasje er ubrukt. Rømningsvei anses dermed ikke hindret. Styret tar også hensyn til at situasjonen (nyfødt baby) er midlertidig og et særlig behov for disse beboerne. For øvrig finnes det et lovfestet prinsipp om å *rimelig imøtekomme* beboere med spesielle behov, selv om det ikke direkte gjelder barnevogn, så ser styret at det riktige er å være fleksible.
Likebehandling: Ingen andre har barnevogn i oppgangen nå, men om en lignende situasjon oppstår for en annen beboer, bør styret være villig til å gi tilsvarende dispensasjon så lenge forholdene er like (dvs. det må være en like romslig oppgang og lignende behov). Det vil ikke være "favorisering" å gi dette paret en særordning – de har et unikt behov. Dersom en beboer uten barn ønsker å sette noe annet der bare for egen bekvemmelighet, ville saken stille annerledes. Prinsippet er at de som har samme behov, skal få samme mulighet.
Forholdsmessighet: Et strengt "nei, regler er regler" vil gjøre hverdagen unødig tung for disse foreldrene, mens en liten dispensasjon neppe skader de andre beboerne. Styret vurderer at en mellomløsning er best: gi et unntak for akkurat dette tilfellet, med tydelige begrensninger. De bestemmer f.eks. at vognen *må* stå under trappen der den er minst til hinder, at den helst skal klappes sammen når den står der (for å oppta minst mulig plass), og at tillatelsen er midlertidig (f.eks. gjeldende det første leveåret eller inntil barnet begynner i barnehage). Slik viser styret smidighet.

Transparens: Styret behandler dette som en enkeltsak, men velger å informere naboene i oppgangen slik at de vet det ikke er "frislipp". De henger opp en kort lapp: "Styret har gitt midlertidig tillatelse til parkering av barnevogn under trappen for leilighet X av særlige grunner. Oppgangen skal ellers holdes fri som vanlig." Slik unngår man irritasjon eller misforståelser. Resten av borettslaget informeres kanskje i et senere nyhetsbrev om at styret kan gi slike unntak i spesielle situasjoner – dette øker forståelsen for at reglene praktiseres med skjønn.

- **Vedtak:** Styret beslutter å gi en midlertidig dispensasjon fra husordensregelen om oppbevaring i oppgangen.

Godkjenning med vilkår: Barnevogn tillates plassert under trappen i oppgang Y for den aktuelle familien, inntil videre. Vilkår: Vognen må alltid plasseres slik at den ikke hindrer rømningsvei (dvs. helt innunder trappen). Beboerne skal sørge for at den ikke er til unødig bry for andre (f.eks. slå den sammen når den ikke er i bruk, så langt det lar seg gjøre). Dersom noen naboer likevel opplever problemer, skal styret vurdere situasjonen på nytt. Dispensasjonen gjelder i første omgang til barnet fyller 1 år. Etter dette må det søkes på nytt dersom behovet vedvarer.

Begrunnelse til søker: Styret svarer de nybakte foreldrene at de forstår behovet og ønsker å legge til rette for en praktisk løsning. De forklarer at de gir en midlertidig tillatelse fordi vognen, plassert som avtalt, ikke utgjør nevneverdig hinder eller brannfare i oppgangen. De understreker samtidig at hensyn til brannsikkerhet og fellesskap betyr at tillatelsen er begrenset i tid og omfang. Det oppfordres til å alltid sette vognen helt til side og holde området ryddig, og det informeres om at dersom situasjonen endrer seg (f.eks. flere vogner skulle dukke opp, eller noen naboer opplever problemer), kan dispensasjonen bli revurdert. Formuleringen er saklig, men positiv i tonen, slik at foreldrene føler styret ønsker å være løsningsorientert.

- **Resultat:** Foreldrene får en mye enklere hverdag – noe som øker deres trivsel og takknemlighet. Ingen andre beboere lider på grunn av tillatelsen; de fleste har forståelse for unntaket. Likhetsprinsippet er ivaretatt fordi begrunnelsen er spesifikk (et nyfødt barn – ikke en generell lagringsplass), og samme løsning vil være åpen for andre i tilsvarende situasjon senere. Styret har utvist smidighet (*forholdsmessighet*) ved å gi et begrenset unntak i stedet for å håndheve regelen blindt. Samtidig har de tatt hensyn til sikkerhet (*saklig grunn*) og kommunisert åpent (*transparens*). Slik unngår man at en regel skaper unødig konflikt, og man viser at fellesskapet kan finne praktiske løsninger når det trengs.

Eksempel 3: Søknad om ekstra takvindu (større fasadeendring)

- **Situasjon:** En andelseier i toppetasjen (4. etasje) søker om å sette inn et ekstra takvindu i skråloftet sitt for å få mer dagslys. Dette innebærer å skjære ut en ny åpning i takflaten – en betydelig bygningsmessig endring. Tiltaket er søknadspliktig hos bygningsmyndighetene (fasadeendring), og det berører borettslagets felles yttertak. Ingen andre enn toppleilighetene har takflater å gjøre dette på, så det gjelder i praksis kun en håndfull andelseiere.
- **Styrets vurdering:**

Regelverk: Vedtektene krever styrets samtykke for bygningsmessige endringer, så styret kan og skal behandle søknaden. Samtidig sier borettslagsloven § 8-9 at en slik fasadeendring antakelig går ut over vanlig forvaltning, altså noe som krever generalforsamlingens godkjenning med 2/3 flertall. Styret er derfor innstilt på at de ikke kan ta endelig beslutning alene. Saken bør fremmes for generalforsamlingen, både for å oppfylle lovkrav og for å få forankret hos fellesskapet en endring som påvirker byggets utseende.

Saklige hensyn: Styret vurderer flere sider: Estetikk – vil bygget se rar ut med et ekstra vindu? Kanskje ikke; ett lite takvindu diskret plassert kan gå ubemerket hen. Men hva hvis alle toppleilighetene ønsker hvert sitt? Da kan det se best ut om de plasseres symmetrisk. Teknisk – å lage hull i taket må gjøres forskriftsmessig for å unngå lekkasjer; man må være sikker på at noen kyndige tar ansvaret.

Verdi – for den aktuelle andelseieren vil dagslyset øke trivsel og kanskje boligverdi. For fellesskapet er det ingen direkte kostnad hvis andelseieren betaler alt selv, men man får en "ny løsning" på

bygningskroppen å forholde seg til ved fremtidig vedlikehold. Ulemper – i anleggsperioden litt byggestøy; minimal ulempe for de andre.

Likebehandling: Bare toppleilighetene har mulighet til en slik endring. Det er ikke urimelig forskjellsbehandling at bare de kan få – situasjonen deres er unik (de har takflate). Men hvis én toppleilighet får et ekstra vindu, bør de andre toppleilighetene kunne få tilsvarende om de ønsker, for rettferdighetens skyld. Det betyr at styret må vurdere helheten: Er det greit med potensielt flere takvinduer? Kanskje man heller vil oppfordre alle fire toppleiligheter til å gjøre det samtidig for symmetri – eller i det minste planlegge plasseringen slik at de *kan* montere senere i symmetri. Styret kan ikke tvinge de andre til å ha vindu, men de kan avklare med dem om noen andre også er interessert nå. Uansett bør beslutningen signalisere at andre får like muligheter senere.

Forholdsmessighet: Dette er en stor avgjørelse – det angår bygget som helhet. Selv om det ikke hadde vært krav til behandling på generalforsamling, tilsier forholdsmessighet å la felleskapet avgjøre gjennom generalforsamlingen. Dermed får saken en grundig behandling i riktig forum. Styret kan på sin side forberede alt det praktiske (tekniske vurderinger, anbud, konsekvensutredning) slik at generalforsamlingen har et godt grunnlag. En slags mellomløsning styret kan ta, er å gi en *anbefaling* – men uansett må flertallet i borettslaget si ja eller nei.

Transparens: Her er det viktig med en åpen prosess. Styret involverer raskt de andre toppleilighet-eierne: informerer dem om søknaden, spør hva de tenker. De fleste andre beboere i lavere etasjer vil ikke merke forskjell annet enn utseendet av taket ute, men de skal også informeres i innkallingen.

Styret kommuniserer tydelig til søkeren at *"dette må generalforsamlingen bestemme, men vi i styret støtter deg og skal anbefale det"*. Og de forbereder en sak til årsmøtet med sakspapirer som redegjør for alt (tegninger av vinduet, eventuelle forslag om felles standard). Slik er alt transparent, og ingen føler at noen "kuppet" en fasadeendring i det skjulte.

- **Vedtak:** Styret er innforstått med at de ikke kan fatte en endelig ja/nei-avgjørelse alene. I stedet gjør styret et prinsippvedtak og legger saken frem for generalforsamlingen med sin anbefaling.

Innstilling til generalforsamlingen: Styret utarbeider et forslag til vedtak, for eksempel: "Styret anbefaler at andelseier NN (leil. H0402) gis tillatelse til å sette inn ett stk takvindu (ca. 80x80 cm) i skråtaket over sin leilighet, i henhold til vedlagte tegning, forutsatt at arbeidet utføres fagmessig og at nødvendige offentlige tillatelser innhentes. Andelseier dekker alle kostnader. Styret bemerker at tilsvarende løsning senere vil kunne vurderes for de øvrige toppleilighetene, for å bevare et symmetrisk fasadeuttrykk." Denne innstillingen sendes ut med generalforsamlingsinnkallingen, sammen med tegninger og styrets begrunnelse.

Kommunikasjon til søkeren: Styret sender beskjed til andelseieren som søkte: "Styret ser positivt på forslaget ditt om takvindu. Samtidig er dette en endring som må vedtas av generalforsamlingen iht. borettslagsloven. Vi vil legge frem saken på årsmøtet i [måned] med en klar anbefaling om godkjenning. Inntil da ber vi deg avvente arbeid. Forbered gjerne byggesøknad til kommunen, men send den først når borettslaget formelt har godkjent tiltaket." På den måten føler søkeren seg ivaretatt og skjønner prosessen. Han/hun vet at styret er positiv og proaktiv, selv om de ikke kunne si ja umiddelbart på egen hånd. Styret har også involvert de andre i toppetasjen; kanskje fant de ut at en nabo også vil ha takvindu. I så fall kan de vinkle generalforsamlingsvedtaket til å gjelde to leiligheter i én runde – eller i det minste ta høyde for det estetisk.

- **Resultat:** På generalforsamlingen presenteres saken åpent. Mange synes det høres fornuftig ut – toppleiligheten får det lysere, og det koster ikke fellesskapet noe. Noen kan tenke "men hvorfor bare dem?", hvorpå styret forklarer at andre toppleiligheter kan få samme mulighet, og at vanlige etasjer dessverre ikke har tak å gjøre slikt på. Med 2/3 flertall vedtas forslaget. Dermed har borettslaget formelt godkjent endringen. Styret gir endelig klarsignal til andelseieren, som kan engasjere håndverkere og få det gjort. Alternativt, dersom generalforsamlingen skulle stemme nei, så er det avgjort på demokratisk vis – da har flertallet ment at man ikke ønsker å endre byggets utseende. Uansett føler andelseieren at saken ble behandlet seriøst og rettferdig.

I dette eksempelet fulgte styret prinsippene nøye: Styret var transparente fra start til slutt og lot alle få si sitt (*transparens*). De vektla saklige grunner i sin anbefaling (tekniske og estetiske hensyn) – subjektive hensyn ble holdt utenfor (*saklighet*). Styret tenkte på likhet ved å involvere de andre toppboerne og signalisere like muligheter (*likebehandling*), og styret fant en balansert fremgangsmåte ved å la generalforsamlingen avgjøre noe som ligger i grenseland for styrets mandat (*forholdsmessighet*). Resultatet er enten at tiltaket skjer med fellesskapets velsignelse, eller at det avvises av fellesskapet – begge utfall er legitimt når prosessen har vært åpen og grundig.

Disse eksemplene viser balansen mellom hensynet til den enkelte andelseier og hensynet til fellesskapet. Enten det gjelder små, hverdagslige utfordringer (som en barnevogn i gangen) eller større bygningsmessige endringer (som et takvindu), er nøkkelen å bruke sunn fornuft innenfor regelverkets rammer. Styret må alltid spørre: *Hva er den beste helhetsløsningen her, og er den løsningen forsvarlig og rettferdig?* Ofte lar det seg gjøre å finne en løsning som ivaretar både enkeltbeboerens ønske og fellesskapets interesser – nettopp det disse retningslinjene skal hjelpe styret med.

Hvordan retningslinjene vil bidra til bedre styrearbeid

Et styre som følger disse retningslinjene vil oppnå flere fordeler, både for borettslaget som helhet og for styrets egen del:

- **Færre konflikter og et bedre bomiljø:** Når andelseierne ser at søknadene deres blir behandlet seriøst og rettferdig, øker tilliten til styret. Selv et avslag blir lettere å akseptere dersom man får en konkret og saklig begrunnelse. Dette forebygger konflikter og "vi mot dem"-holdninger mellom beboere og styret. I stedet for at styret oppfattes som firkantet eller vilkårlig, vil andelseierne se at styret forsøker å finne løsninger. Det skaper et bedre bomiljø med mindre krangling og misnøye.
- **Mer forutsigbarhet og trivsel:** Klare rutiner og begrunnelser skaper forutsigbarhet for alle. Nye beboere lærer raskt hvilke prinsipper som gjelder i borettslaget. For eksempel: "Her i laget kan man få montere ting på fasaden hvis det ikke utgjør fare eller nevneverdig sjenanse – men man må søke styret først." Dette gjør at man unngår frustrasjon over uklare regler og uforutsigbare svar. Folk trives bedre når reglene oppleves tydelige og rettferdige.
- **Bedre beslutninger:** En systematisk tilnærming (slik som rutinene over) gjør at styret ikke forhaster seg eller overser viktige momenter. Man får belyst ulike sider av saken, kanskje oppdager kreative kompromisser (*forholdsmessighet*), og unngår å fatte vedtak på sviktende grunnlag. Totalt gir dette smartere vedtak som borettslaget er tjent med i lengden. Grundige vedtak gir også mindre behov for omgjøring eller overprøving i etterkant.
- **Økt tillit og engasjement:** Når styret opptrer rettferdig og åpent, styrker det styrets omdømme blant beboerne. Andelseierne blir tryggere på at styret vil deres beste, og ikke avfeier ting uten grunn. Dette kan også øke engasjementet – kanskje flere får lyst til å delta i styrearbeid, fordi de ser at det finnes gode retningslinjer å støtte seg på og at styrets jobb handler om å finne løsninger, ikke bare å si nei. Tillit er limet i et velfungerende borettslag, og disse retningslinjene bidrar til å bygge nettopp tillit.
- **Grundig saksbehandling:** Vedtak fattet etter disse retningslinjene vil sikre at man har fulgt en ryddig og grundig prosess. Styret unngår saksbehandlingsfeil og unngår å krenke andelseiers rettigheter. Skulle en sak eskalere – enten til generalforsamlingen eller i verste fall til en tvisteløsningsnemnd – vil borettslaget stå sterkere når man kan vise til at beslutningen ble tatt basert på saklige vurderinger og god saksbehandling. Risikoen for at et vedtak blir kjent ugyldig, eller at generalforsamlingen underkjenner styrets avgjørelse med kritikk, minimeres.
- **Konsistent praksis over tid:** Når man skriver ned og følger slike retningslinjer, unngår man at praksis svinger vilkårlig med ulike styrer. Kontinuitet gjør at borettslaget oppleves mer profesjonelt drevet. Over tid kan retningslinjene selvsagt justeres ved behov, men utgangspunktet er at man ikke starter

på bar bakke for hver ny sak eller hvert nytt styre. Dette gjør faktisk styrets arbeid enklere – man har en "oppskrift" å følge, slik at man vet at man ikke glemmer noe vesentlig.
Konklusjon: Disse retningslinjene skal sikre at styret forvalter fellesskapet på en måte som også ivaretar den enkelte beboers rimelige interesser. Borettslaget er et fellesskap der trivsel, tillit og rettferdighet er avgjørende. Ved å praktisere likebehandling med rom for skjønn, saklighet i alle avgjørelser, forholdsmessige løsninger og en åpen prosess, legger styret grunnlaget for en positiv kultur der styrets vedtak blir respektert og forstått. Målet er å unngå at man sier "nei" bare for å være på den sikre siden, eller "ja" uten å tenke gjennom konsekvensene. I stedet skal hver beslutning være *begrunnet, gjennomtenkt og konsistent*.
Ved å implementere disse retningslinjene etablerer borettslaget en saksbehandlingspraksis som er moderne, rettferdig og smidig – til beste for både fellesskapet og den enkelte. Denne balansegangen mellom hensyn er kjernen i godt styrearbeid, og den vil bidra til et trygt, trivelig og velfungerende bomiljø for alle. Det reduserer risikoen for unyanserte avgjørelser. Andelseierne vil ha tillit til at søknader blir behandlet individuelt og rettferdig – ikke møtt med standardavslag uansett innhold. Og skulle en søknad avslås, vil andelseieren få en konkret og saklig begrunnelse å forholde seg til, noe som i seg selv har stor verdi.

Styrets syn på forslag 5.5

Styret ser positivt på engasjement rundt styrets virke. Styret har allerede konkrete, lovpålagte krav å forholde seg til. I tillegg reguleres styrets mandat av Solheim Borettslags vedtekter. Styret oppfatter derfor at forslaget fratar styret nødvendig handlingsrom.

2. Styrets vurdering

Styret jobber aktivt for at borettslaget skal styres og forvaltes i henhold til lovverk og retningslinjer gitt av Generalforsamling. Eksisterende lovverk gir styret klare rammer: Borettslagsloven, vedtektene og ordinære styreinstrukser setter alle krav for hvordan styret skal behandle saker, hvilke plikter styret har overfor beboere og hvordan kommunikasjon og dokumentasjon skal håndteres. BOB gir i tillegg omfattende kurs og veiledning i juridiske rammer, saksbehandling, møteledelse og kommunikasjon. Når profesjonell opplæring allerede finnes, er det lite gevinst i å lage lokale, hjemmelagde regler som ikke er nødvendige. De fleste av tiltakene som her foreslås er allerede innført i styrets kommunikasjon og saksbehandlingsrutiner. Når styret er frivillig og tidsbelastet, bør reglene være så enkle som mulig.

Samtlige henvendelser fra andelseiere gjennomgås av hele styret og i mange tilfeller av styret med varamedlemmer i tillegg. Enkeltsaker fordeles og forslag til besvarelse gjennomgås av et samlet styre.
Det styres etter prinsipp om likebehandling og det vurderes i tillegg eventuelle konsekvenser for både borettslag og for den enkelte andelseier. Det vil være tilfeller der styret og andelseier ikke har samme syn på saken. I de tilfeller benyttes rådgivere fra BOB, BOB ombudet og /eller juridisk bistand før et endelig vedtak fattes.
Styret har gjennom siste år arbeidet strukturert for å sørge for at borettslaget kan driftes på mest mulig effektivt og enhetlig måte.
Beslutningshistorikk på alle henvendelser logges i interne systemer.
Solheim Borettslag har tatt i bruk kvalitetssystem for å ivareta drift, HMS og vedlikehold på en best mulig måte for nåværende og fremtidige beboere. Styret har i tillegg tatt i bruk digitalt styreverktøy for styresaker og styremøter, der alle styremedlemmer og vara, samt forretningsfører og revisor har tilgang til både styresaker, behandling av disse og beslutninger. Åpenhet og gjennomsiktighet er svært viktig for styret i Solheim Borettslag.

Dette mener vi gjenspeiles i vår kommunikasjon gjennom BOB app, beboermøter og Byggnytt med Solposten. Styret har også vært aktiv pådriver for høyere grad av presisering av vedtekter.
En økende detaljstyring av et lovlig valgt styre, som dette forslaget innebærer, vil kreve svært mye ressurser å innføre og ikke minst gjennomføre. Forslaget vil etter styrets oppfatning også medføre behov for investering i saksbehandlersystem og drift av dette.

3. Styrets forslag til vedtak

Styret anbefaler at forslaget ikke tas til følge med bakgrunn i styrets allerede gjeldende retningslinjer.

6 VALG AV DELEGATER TIL BOBS GENERALFORSAMLING 2026

Styrets forslag:
Generalforsamlingen i Solheim Borettslag gir styret fullmakt til å velge/utpeke 3 kandidater som delegater til BOBs Generalforsamling. Generalforsamlingen i Solheim borettslag setter som krav at delegatene velges av og blant styrets medlemmer, med vararepresentanter. Styreleder bør være en av delegatene.

7 GODTGJØRELSE TIL VALGKOMITEEN

Styret foreslår å fortsette justering av godtgjørelser i borettslaget tilsvarende konsumprisindeks mars-mars siste år.
Det foreslås samtidig at denne modellen for justering benyttes inntil nytt vedtak fattes.
https://www.ssb.no/kalkulatorer/priskalkulator

Det utgjør:
Leder: Kr 6250 + prisstigning i henhold til SSB priskalkulator mars 2025- mars 2026
Øvrige: Kr 4200 + prisstigning i henhold til SSB priskalkulator mars 2025- mars 2026
Tall for mars var ikke tilgjengelige på tidspunkt for utsendelse av sakspapirer.

8 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Valgkomiteens anbefaling: Økt styrehonorar

Valgkomiteen anbefaler Generalforsamlingen at styrehonoraret økes i takt med konsumprisindeksen. Dagens honorar er på 400 000,-.

Sist justering var gjort i 2024. Vi anbefaler derfor Generalforsamlingen om at styrehonoraret økes med gjennomsnitts-KPI mars 24 – mars 2026.

Mvh. Valgkomiteen i Solheim Borettslag

Johan Fredrik Thorsen Åshild Apalset Tordis Giæver-Træland

9 VALG AV STYREMEDLEMMER

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen 2026

Styret Solheim Borettslag inneværende periode

Styrets Leder	Tommy Hufthammer	Ikke på valg
Styremedlem	Inger-Anne Blomvik	På valg
Styremedlem	Bente Karin Alvheim	Ikke på valg
Styremedlem	Berit Christine Nestås	På valg
Varamedlem 1	Vedran Sehic	På valg
Varamedlem 2	Marita Olset	På valg

Styret har bedt valgkomiteen om å finne følgende til Styret:

Ett styremedlem for 1 år (På valg som følger av styremedlem som har gått av)

Ett styremedlem for 2 år

To varamedlemmer 1 år

Valgkomiteens innstilling for kommende periode 2026-2027:

Styrets Leder	Tommy Hansen Hufthammer	ikke på valg
Styremedlem	Bente Karin Alvheim	ikke på valg
Styremedlem	Berit Christine Nestås	2 år
Styremedlem	Åshild Apalset	1 år
Styremedlem	Aleksander Espeland	1 år
Varamedlem 1	Inger-Anne Blomvik	1 år
Varamedlem 2	Tommy Johansen	1 år

Valgkomiteen i Solheim Borettslag

Johan Fredrik Thorsen Åshild Apalset Tordis Giæver-Træland

10 VALG AV VALGKOMITÉ

Styret oppfordrer aktuelle kandidater til å melde seg som valgkomitemedlemmer.
Dersom det ikke gjennomføres valg av komitemedlemmer på Generalforsamling, ber vi om at styret gis mandat til å identifisere og kontakte aktuelle kandidater til valgkomiteen, og fremme forslag til sammensetning for behandling gjennom digital avstemming gjennom BOB App.

11 VEDLEGGSOVERSIKT

Vedlegg 1: Årsregnskap
Vedlegg 2: Revisjonsberetning
Vedlegg 3: Garasjeregnskap
Vedlegg 4: Fullmakt

VEDLEGG 1 – Regnskap 2025

Solheim Borettslag

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Solheim Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	19 135 851	16 255 392	19 133 500	21 831 500
Andre inntekter	3	88 158	83 353	40 000	5 040 000
Sum inntekter		**19 224 009**	**16 338 745**	**19 173 500**	**26 871 500**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	609 901	607 017	668 500	612 000
Dugnad		21 488	38 850	142 000	112 000
Styrehonorar	5	372 000	471 250	400 000	450 000
Andre honorarer	6	32 650	0	14 000	30 000
Arbeidsgiveravgift		149 749	160 093	172 000	173 000
Avskrivninger	7	45 673	52 747	46 000	12 500
Felles strøm og varme		1 285 918	1 335 333	1 310 000	900 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		3 930 563	3 582 806	3 937 000	4 340 000
Andre driftskostnader	8	1 407 993	1 588 923	1 712 500	1 708 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	66 972	108 802	300 000	320 000
Vedlikehold	10	213 659	333 428	445 000	2 685 000
Rehabilitering	11	128 951 960	67 674 741	91 000 000	61 272 000
Forretningsførsel		357 507	336 558	363 000	373 000
Revisjonshonorar		52 000	28 125	30 000	53 500
Andre konsulenthonorarer		62 011	53 213	150 000	150 000
Kontingent		77 221	76 159	78 000	90 000
Forsikring		732 313	629 675	733 000	807 000
Sikringsfond		19 150	15 837	16 000	16 000
Sum driftskostnader		**138 388 728**	**77 093 557**	**101 517 000**	**74 104 500**
Driftsresultat		**-119 164 719**	**-60 754 812**	**-82 343 500**	**-47 233 000**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		144 346	68 317	2 000	2 000
Andre finansinntekter		679	732	0	0
Sum finansinntekter		**145 025**	**69 049**	**2 000**	**2 000**
Rentekostnader lån		7 137 179	1 821 941	5 983 000	11 579 000
Andre rentekostnader		741	76	0	0
Sum finanskostnader		**7 137 920**	**1 822 017**	**5 983 000**	**11 579 000**
Resultat av finansposter		**-6 992 895**	**-1 752 968**	**-5 981 000**	**-11 577 000**
Resultat		**-126 157 614**	**-62 507 779**	**-88 324 500**	**-58 810 000**
Til/fra annen EK		0	-32 764 657	0	0
Til/fra udekket tap		-126 157 614	-29 743 122	0	0
Sum disponeringer		-126 157 614	-62 507 779	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Solheim Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12, 13	73 851 979	73 851 979
Tomt	12, 13	7 127 736	7 127 736
Andre driftsmidler	7	12 224	57 896
Sum varige driftsmidler		**80 991 939**	**81 037 611**
Sum anleggsmidler		**80 991 939**	**81 037 611**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		837 033	759 362
Andre fordringer		131 603	216 459
Sum fordringer		**968 636**	**975 822**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		702 432	3 290 336
Skattetrekk		17 977	36 687
Sum bankinnsk. og kontanter		**720 409**	**3 327 023**
Sum omløpsmidler		**1 689 045**	**4 302 844**
SUM EIENDELER		**82 680 984**	**85 340 455**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Solheim Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		24 500	24 500
Annen innskutt egenkapital		141 600	141 600
Sum innskutt egenkapital		**166 100**	**166 100**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	14	-155 900 735	-29 743 122
Sum opptjent egenkapital		**-155 900 735**	**-29 743 122**
SUM EGENKAPITAL		**-155 734 635**	**-29 577 022**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 15	200 686 558	75 423 274
Borettsinnskudd	13	26 813 500	26 813 500
Garasje innskudd		1 770 000	1 770 000
Sum langsiktig gjeld		**229 270 058**	**104 006 774**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		137 516	210 468
Leverandørgjeld		8 214 846	9 910 507
Skyldige off. myndigheter		99 741	128 315
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		474 216	490 307
Påløpne renter		77 531	37 205
Annen kortsiktig gjeld		141 712	133 901
Sum kortsiktig gjeld		**9 145 561**	**10 910 703**
SUM GJELD		**238 415 619**	**114 917 477**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**82 680 984**	**85 340 455**

Bergen,
Styret for Solheim Borettslag

Tommy Hansen Hufthammer
Styrets leder

Inger Anne Blomvik
Styremedlem

Bente Karin Alvheim
Styremedlem

Berit Christine Nestås
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800	Andel felleskostnader	17 991 216	14 991 432	17 989 000	20 687 000
3804	Utleie garasjeplasser	177 375	135 000	177 000	177 000
3816	TV/Internett	0	249 410	0	0
3817	Internett	526 260	438 550	526 500	526 500
3818	Gangvask/tepper	441 000	441 000	441 000	441 000
Sum felleskostnader		**19 135 851**	**16 255 392**	**19 133 500**	**21 831 500**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3825	Inntekt Elbil-lading	48 205	43 524	40 000	40 000
3846	Utleie av felleslokale	0	14 400	0	0
3858	Forsikring (skadeoppgjør)	28 557	0	0	0
3885	Andre inntekter	11 396	25 429	0	5 000 000
Sum andre inntekter		**88 158**	**83 353**	**40 000**	**5 040 000**

Note 4 - Lønnskostnader

Gjennomsnittlig antall årsverk:	1,00

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	400 000	400 000	400 000	450 000
5331	Avsetning styrehonorar	-28 000	71 250	0	0
Sum styrehonorar		**372 000**	**471 250**	**400 000**	**450 000**

Note 6 - Andre honorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5360	Andre honorarer	32 650	0	14 000	30 000
Sum andre honorar		**32 650**	**0**	**14 000**	**30 000**

Note 7 - Andre eiendeler

	Snøfreser	Traktor AGT 835	Tilhenger	Veibom
Anskaffelseskost pr.01.01	149 000	218 250	17 600	38 750
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	149 000	218 250	17 600	38 750
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	111 749	218 250	17 600	38 750
Bokført verdi pr.31.12	37 250	0	0	0
Anskaffelsesår	2011	2013	2014	2008
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Møbler felleslokale	Lekeapparat	Sykkelstativ	Lekeapparat
Anskaffelseskost pr.01.01	27 260	243 378	232 500	58 600
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	27 260	243 378	232 500	58 600
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	27 260	243 378	232 500	58 600
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2013	2013	2009	2014
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

	PC, Intel Core 15	Gressklipper	Benk	Infrastruktur ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01	21 553	21 875	22 275	141 500
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	21 553	21 875	22 275	141 500
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	21 225
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	21 553	21 875	22 275	141 500
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2015	2017	2018	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Eikely Lekemiljø
Anskaffelseskost pr.01.01	122 237
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	122 237
Årets av- og nedskr. pr.31.12	24 447
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	110 013
Bokført verdi pr.31.12	12 223
Anskaffelsesår	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	1

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	17 767	32 982	30 000	30 000
5901	Gaver ansatte	520	0	3 000	3 000
5902	Gaver til styremedlemmer	0	0	8 000	8 000
5903	Gaver til beboere	0	1 380	3 000	3 000
5920	Yrkesskadeforsikring	1 828	1 875	5 500	5 500
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	26 325	19 056	20 000	20 000
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	0	15 389	20 000	20 000
6325	Renovasjon	0	0	8 000	8 000
6326	Snømåking og salting	198	18 040	10 000	10 000
6335	Containerleie/ -tømming	63 595	74 596	80 000	80 000
6336	HMS	0	0	10 000	10 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	7 931	753	10 000	10 000
6346	Radon	0	21 743	150 000	150 000
6360	Renhold og matteleie	413 658	399 524	441 000	441 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	0	1 492	15 000	15 000
6370	Garasjer	4 188	4 663	50 000	50 000
6373	Brannanlegg/sprinkleranlegg	10 181	0	0	0
6374	Ventilasjon	0	0	20 000	20 000
6375	TV/Internett	526 260	693 662	527 000	527 000
6390	Andre driftskostnader	476	0	50 000	50 000
6391	Diverse serviceavtaler	10 648	19 517	25 000	25 000
6392	Leie av parkeringsplass	19 877	0	0	0
6395	Andre leiekostnader	161 452	0	0	0
6410	Leie av kontormaskiner, inventar	16 491	27 148	15 000	15 000
6630	Egenandel ved skade	10 000	30 000	30 000	30 000
6632	Kostnader forsikringsskader	0	68 452	0	0
6800	Kontorkostnader	5 101	35 368	35 000	35 000
6840	Tidsskrifter, faglitteratur	4 134	7 794	9 000	5 000
6845	Kopiering	14 704	0	0	0
6860	Kursutgifter	16 400	3 000	60 000	60 000
6900	Telefonutgifter	10 464	11 140	12 000	12 000
6940	Porto	1 782	1 472	4 000	4 000
7000	Drivstoff	1 414	5 625	7 000	7 000
7020	Vedlikehold bil og traktor	50 756	84 141	40 000	40 000
7040	Forsikring/off.avgifter traktor/arbeidsmaskin	5 676	5 111	5 000	5 000
7120	Utlegg bompenger,parkering mm	0	241	1 000	1 000
7740	Øreavrunding	0	0	0	0
7770	Bankgebyr	1 079	655	1 000	1 000
7779	Andre gebyr	2 125	2 375	3 000	3 000
7782	Kostnader bomiljø	279	1 730	5 000	5 000
7790	Andre kostnader	2 685	0	0	0
Sum driftskostnader		**1 407 993**	**1 588 923**	**1 712 500**	**1 708 500**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6500	IT utstyr	13 262	19 304	40 000	10 000
6502	Brannvernutstyr	0	21 076	15 000	15 000
6503	Annet driftsmateriell	170	8 729	140 000	140 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	16 703	13 332	30 000	60 000
6510	Verktøy og redskap	9 333	22 919	50 000	50 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	0	2 528	0	15 000
6553	Abonnement og lisenser	24 118	20 914	25 000	30 000
6570	Arbeidsklær og verneutstyr	3 387	0	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**66 972**	**108 802**	**300 000**	**320 000**

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	71 613	3 638	10 000	10 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	56 328	67 464	100 000	150 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	0	86 735	100 000	100 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	17 196	59 762	100 000	2 000 000
6608	Vedlikehold garasjer	36 810	31 475	50 000	50 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	0	29 465	10 000	300 000
6612	Vedlikehold styre/vaktmesterkontor	0	0	15 000	15 000
6614	Vedlikehold maling	19 795	0	0	0
6615	Vedlikehold låssystemer	11 918	37 910	40 000	40 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	0	16 981	0	0
6635	HMS og brannvernkostnadar	0	0	20 000	20 000
Sum vedlikehold		**213 659**	**333 428**	**445 000**	**2 685 000**

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 - Rehabilitering

Diverse rehabilteringsprosjekt		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6650	Rehabilitering	0	0	91 000 000	61 272 000
9021	Arkitekthonorar	510 000	1 785 551	0	0
9035	Honorar byggteknisk etc.	55 775	402 961	0	0
9038	Utgifter v/møter, befaring etc	0	1 655	0	0
9041	Honorar prosjekt og byggeledelse BOB	2 961 188	2 473 270	0	0
9044	Uanhengig kontroll	7 425	7 000	0	0
9055	Juridisk bistand	3 938	0	0	0
9060	Diverse entrepr.kostn.	13 546	0	0	0
9081	Gebyr kommune,byggesak,konsesj	92 280	499 710	0	0
9202	Tillegg - fradrag hovedkontrakt	1 189 968	0	0	0
9290	Totalentreprise	126 768 025	64 854 409	0	0
9920	Tilskudd	-2 650 184	-2 349 816	0	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		**128 951 960**	**67 674 741**	**91 000 000**	**61 272 000**

Note 12 - Bygninger

	Boliger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	73 851 978	7 127 736
Anskaffelseskost pr.31.12	73 851 978	7 127 736
Bokført verdi pr.31.12	73 851 978	7 127 736
Anskaffelsesår	1984	1984

Note 13 - Pantstillelser

	2025	2024
Pantstillelser	229 270 058	104 006 774
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	80 979 715	80 979 715

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 - Udekket tap

	2025	2024
Sum udekket tap	-155 900 735	-29 743 122

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 31.12.25: 5,10%, løpetid 10 år		
Opprinnelig 2023	21 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 576 726	
Nedbetalt i år	1 736 716	
Lånesaldo 31.12		16 686 558
Beregnet innfrielsesdato: 09.01.2033		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 5,20%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2024	34 000 000	
Opptak tidligere	23 000 000	
Opptak i år	127 000 000	
Lånesaldo 31.12		184 000 000
Beregnet innfrielsesdato: 02.01.2055		
Sum langsiktig gjeld		**200 686 558**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2025**
Gjeld til kredittinstitusjoner	189 320 209

Dokumentet er elektronisk signert

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95257373585	10	77 576	775 760
	2	77 289	154 578
	19	76 859	1 460 321
	44	75 281	3 312 364
	9	74 540	670 860
	33	71 408	2 356 464
	20	70 595	1 411 900
	7	69 854	488 978
	6	69 113	414 678
	5	68 253	341 265
	9	67 488	607 392
	1	64 595	64 595
	1	60 603	60 603
	4	60 507	242 028
	17	59 694	1 014 798
	10	58 881	588 810
	7	58 164	407 148
	24	57 399	1 377 576
	1	56 634	56 634
	15	55 032	825 480
	1	54 315	54 315
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95257402062	10	855 418	8 554 180
	2	852 255	1 704 510
	15	847 510	12 712 650
	4	847 509	3 390 036
	44	830 111	36 524 884
	9	821 939	7 397 451
	33	787 406	25 984 398
	17	778 444	13 233 548
	3	778 443	2 335 329
	7	770 272	5 391 904
	6	762 100	4 572 600
	5	752 610	3 763 050
	9	744 174	6 697 566
	1	712 277	712 277
	1	668 254	668 254
	4	667 200	2 668 800
	17	658 237	11 190 029
	10	649 274	6 492 740
	7	641 366	4 489 562
	1	632 932	632 932
	23	632 930	14 557 390
	1	624 495	624 495
	15	606 833	9 102 495
	1	598 924	598 924

Dokumentet er elektronisk signert

Note 16 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**-6 607 859**	**-321 102**
Periodens resultat	-126 157 614	-62 507 779
Årets avskrivninger	45 673	52 747
Opptak lån	127 000 000	57 000 000
Avdrag lån	-1 736 716	-831 725
Endring i disponible midler	**-848 657**	**-6 286 757**
Disponible midler 31.12.	**-7 456 516**	**-6 607 859**

Borettslaget har negative disponible midler grunnet rehabilitering. Byggelån utvides løpende.

Dokumentet er elektronisk signert

12-56 - Årsregn...

Name	Date
Nestås, Berit Christine	**2026-02-24**

Identification

bankID Nestås, Berit Christine

Name	Date
Blomvik, Inger Anne	**2026-02-24**

Identification

bankID Blomvik, Inger Anne

Name	Date
Alvheim, Bente Karin	**2026-02-24**

Identification

bankID Alvheim, Bente Karin

Name	Date
Hufthammer, Tommy Hansen	**2026-02-24**

Identification

bankID Hufthammer, Tommy Hansen

Signicat

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

VEDLEGG 2 - Revisjonsberetning

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

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

Til generalforsamlingen i Solheim Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: XT210-UEEIN-NG2DD-R55CJ-SPUES-E7H1D

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XT210-UEEIN-NG2DD-R55CJ-SPUES-E7H1D

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

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

Velaug Annette Erdal
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2568420
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-02-25 14:58:05 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: XT210-UEEIN-NG2DD-R55CJ-SPUES-E7H1D

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

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

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

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

VEDLEGG 3 - Garasjeregnskap

	Antall plasser	Månedspris	Sum pr mnd	Sum pr år
Inntekter:	118	kr 125	kr 14 750	kr 177 000
Elaway				kr 48 205
Utgifter:				
Vedlikeholdsrunder	10 t/mnd	kr 6 984		kr 83 810
Brannsikkerhet				
Service porter				kr 19 425
Oppgradering lys nedre garasje				kr 27 239
Oppgradering lys Øvre garasje				kr 17 385
Andel forsikring				kr 62 077
Strøm øvre garasje				kr 13 148
Strøm nedre garasje				kr 13 644
Sum utgifter				kr 236 727
Resultat				-kr 11 522

VEDLEGG 4 - Fullmakt

FULLMAKT

Navn:
(navnet på den/de som gir fullmakten – inkluder alle andelseiere hvis flere)

_____

Andelsnummer:
(3 siffer (001-245))

_____

Adresse:

_____

Gir med dette fullmakt til:
(navnet til den du gir fullmakt til)

_____

Jeg gir fullmakt til å:
(Spesifikasjon av fullmakten. Inkluder dato)

_____

Sted/dato: _____

Underskrift fullmaktsgiver
(signatur fra alle andelshavere)

_____
Andelseier 1

_____
Andelseier 2 (hvis aktuelt)

Underskrift fullmakts haver

_____

Solheims tverrgate 20

Nabolaget Solheimsviken - vurdert av 135 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Danmarks plass Totalt 10 ulike linjer	3 min 0.2 km
Danmarks plass Linje 1	6 min 0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	5 min 2.3 km
Bergen Flesland	17 min

Skoler

Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 416 elever, 20 klasser	5 min 0.4 km
Kronstad Oppveksttun (1-7 kl.) 249 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 73 elever, 6 klasser	13 min 1 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	16 min 1.3 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	23 min 1.9 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	5 min 0.4 km
St. Paul gymnas 270 elever	16 min 1.3 km

«Alt du trenger er bare en kort gåtur unna.»

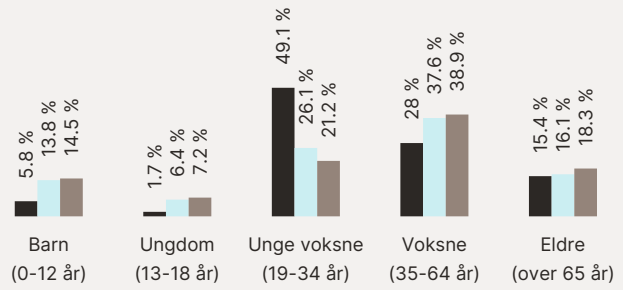
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Trygt 64/100

Kvalitet på skolene
Bra 56/100

Naboskapet
Høflige 50/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solheimsviken	1 438	1 009
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ny Krohnborg barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Solheimslien barnehage (1-5 år) 72 barn	11 min 0.8 km
Kronstad Oppveksttun barnehage (0-... 74 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Coop Extra Danmarksplass Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	5 min 0.3 km
Kiwi Bøhmergaten PostNord	5 min 0.3 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Bybane
2. Gående
3. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Shoppingutvalg
Bra 73/100

Sport

Solheimsgaten ballplass Ballspill	3 min 0.2 km
Ny Krohnborg skole Aktivitetshall	5 min 0.3 km
Sporty Bergen	4 min
SATS Danmarksplass	5 min

Boligmasse



95% blokk
5% annet

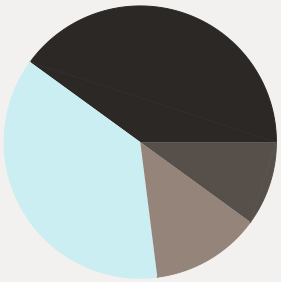
«Billig i forhold til sentrum, og vil ha stor vekst i pris i årene som kommer. Mye for pengene»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Bergen Storsenter	4 min
Vitusapotek Danmarksplass	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



40% i barnehagealder
37% 6-12 år
13% 13-15 år
10% 16-18 år

Familiesammensetning



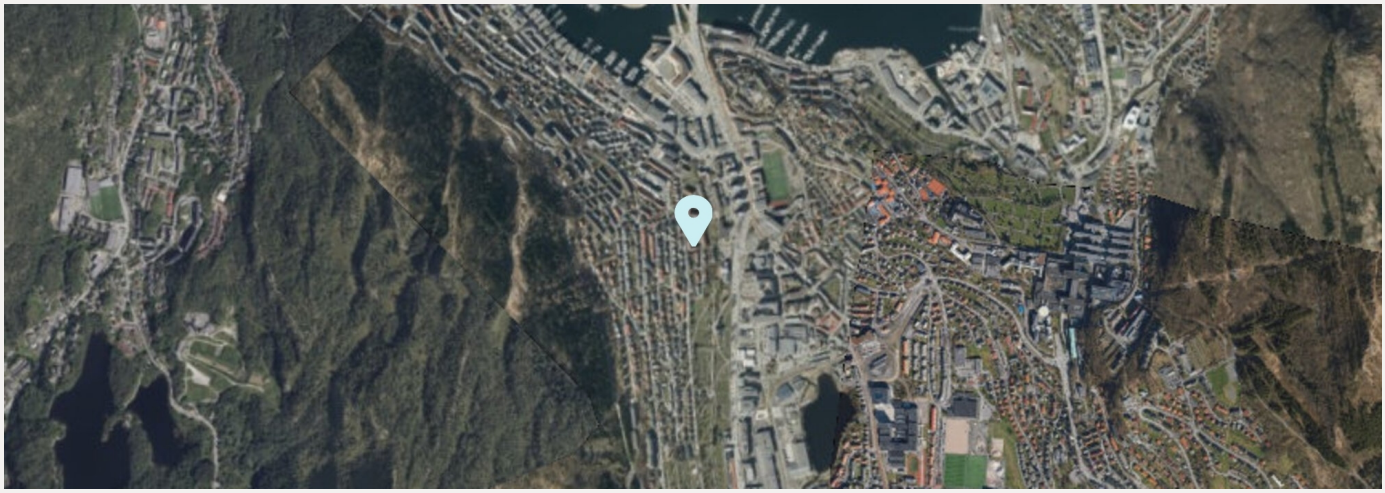
0% 62%

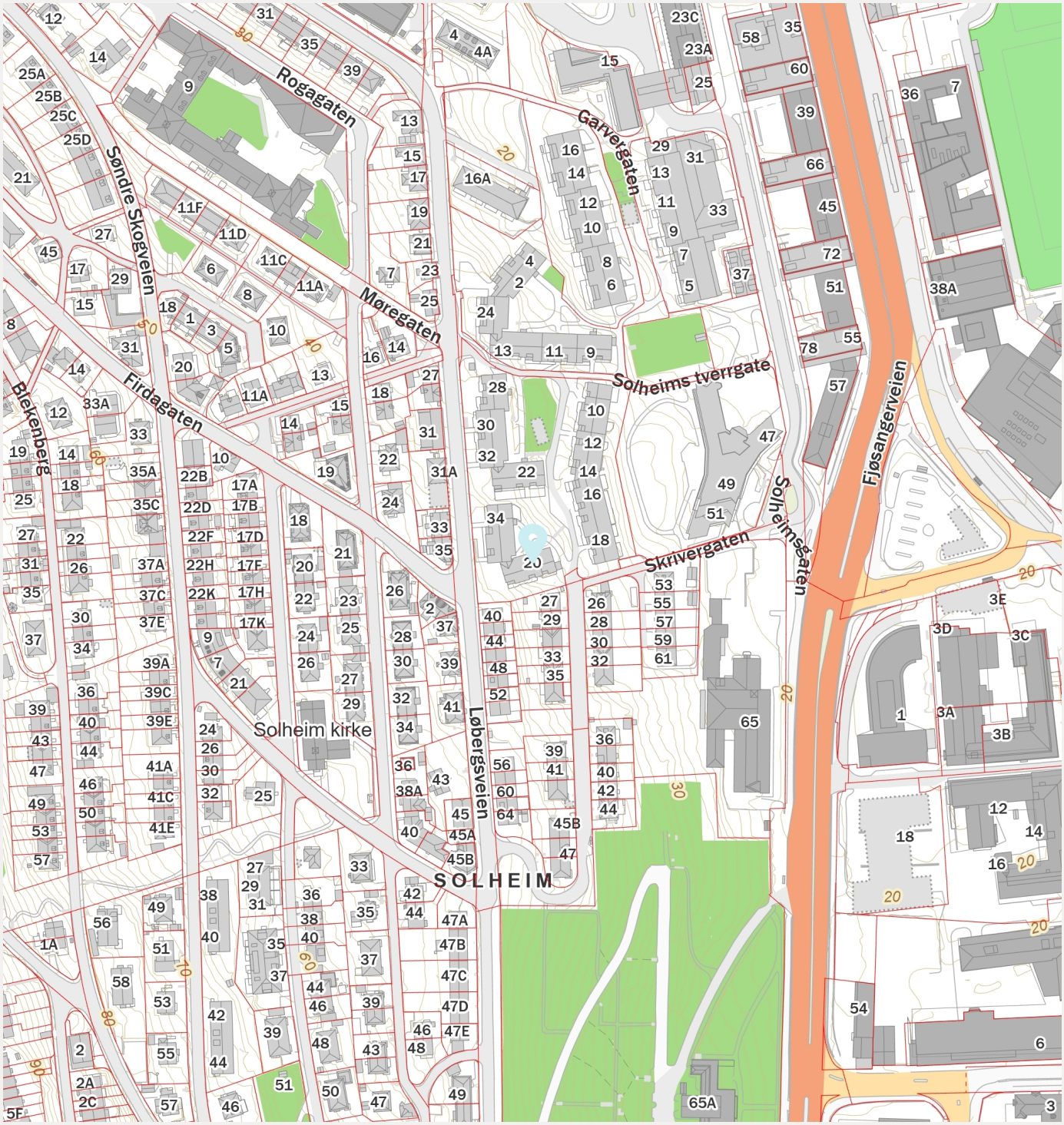
Solheimsviken
Bergen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



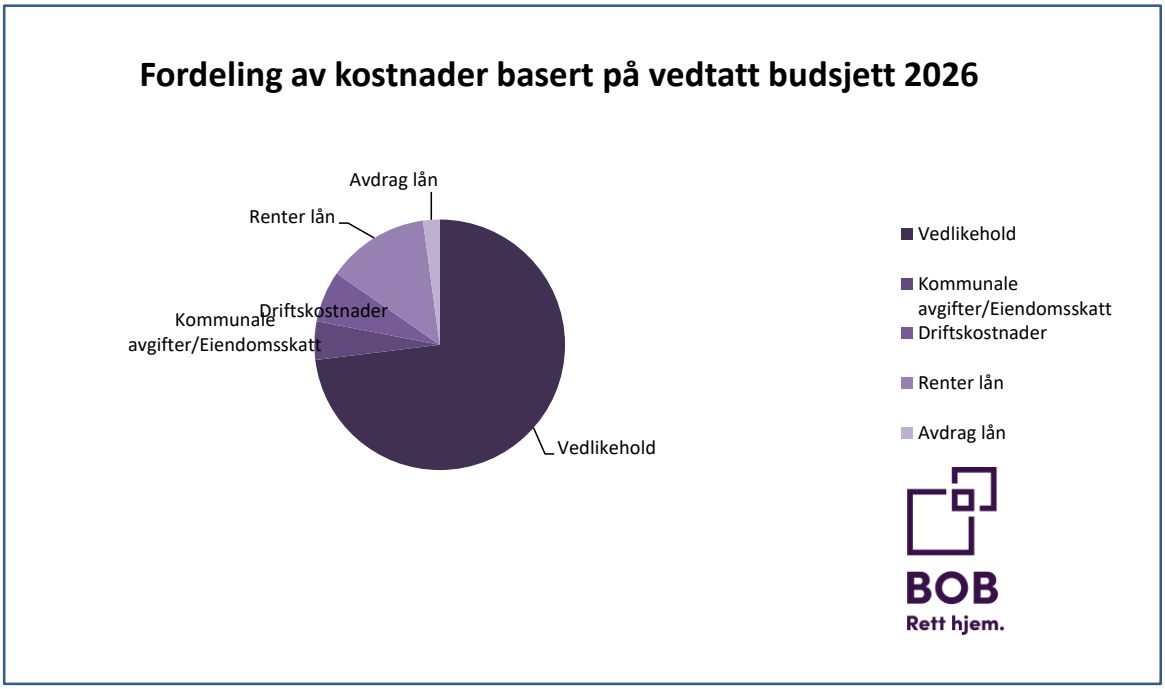


FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Boligselskapets navn	56	SOLHEIM BORETTSLAG (0056)
Budsjett år	2026	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	63 957 000	238 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	4 340 000	16 %
Driftskostnader	5 795 000	22 %
Renter lån	11 579 000	43 %
Avdrag lån	1 872 000	7 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	-60 669 500	-226 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	26 873 500	100 %

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



BOB BBL
november 2025

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 158/278/0/0
Utlistet 19. mai 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260724943	Grunneiendom	0	Ja	8 078,6 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
4845300	32	ÅRSTAD. SOLHEIMSGATEN SØR	3 - Endelig vedtatt arealplan	16.10.1979		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY2	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	0,1 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	14,3 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	17,1 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
17330000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	95,2 %
17330000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	4,8 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
120000	30	ÅRSTAD. VESTRE ÅRSTAD OG UREN - KRONVIKEN - SOLHEIMSVIKEN (tidligere B12)	4	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
10860000	30	ÅRSTAD. FJØSANGERVEIEN, KVARTALET MELLOM SOLHEIMSGATEN/FJØSANGERVEIEN	3	-
11650000	30	ÅRSTAD. HOVEDINNFARTSÅREN FRA SYD, STREKNINGEN DANMARKSPLASS - FABRIKKGATEN	4	-
61930000	35	Årstad. Gnr. 159, bnr. 28 m.fl., Sykkelkryssing av Fjøsangerveien	2	202220439
63790000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 37 MFL., FJØSANGERVEIEN 65	10	202220438
10270000	30	ÅRSTAD. SOLHEIMSGATEN - MICHAEL KROHNS GATE - NYKRONBORG OG MØREGATEN	4	-
70000	30	ÅRSTAD/BERGENHUS. MIDTRE ÅRSTAD	4	-
10880000	30	ÅRSTAD. UTVIDELSE FIRDAGATEN - LØVSTAKKVEIEN	4	-
4840002	31	ÅRSTAD. SOLHEIMSGATEN SØR, REGULERINGSENDRING FELT C 3	3	-
16970000	30	BERGENHUS. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 2 - NYGÅRDSTANGEN - EDVARD GRIEGS VEI	3	200208974
16980000	30	ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 3 - EDVARD GRIEGS VEI - WERGELAND	3	201014884

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
159/550	139225465-1	Tilbygg	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	19.06.2023	202008552
159/550	139225465-1	Tilbygg	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	19.06.2023	202216858
159/561	139225562-1	Ombygging	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	19.01.2026	202517316
159/926	300634802	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	17.10.2017	200908451
158/280	139214536-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	07.03.2025	202418631
158/272	301378073	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	01.11.2024	202413768
158/270	139214439-1	Ombygging	Andre småhus m/3 boliger el fl	Rammetillatelse	22.02.2024	202317968

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 19. mai 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/278
Dato: 19.05.2026 Adresse: Solheims tverrgate 20

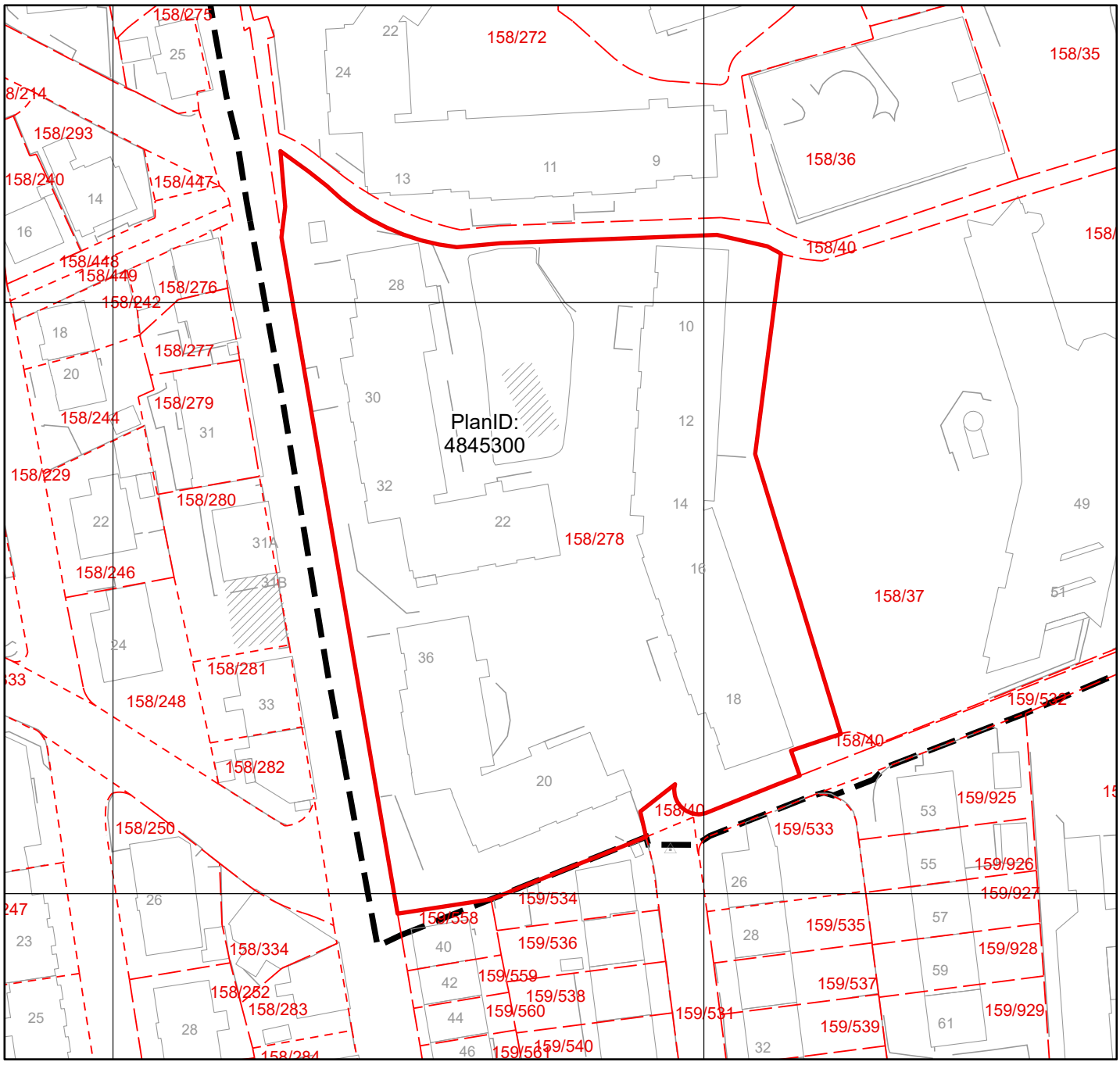
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 4845300

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

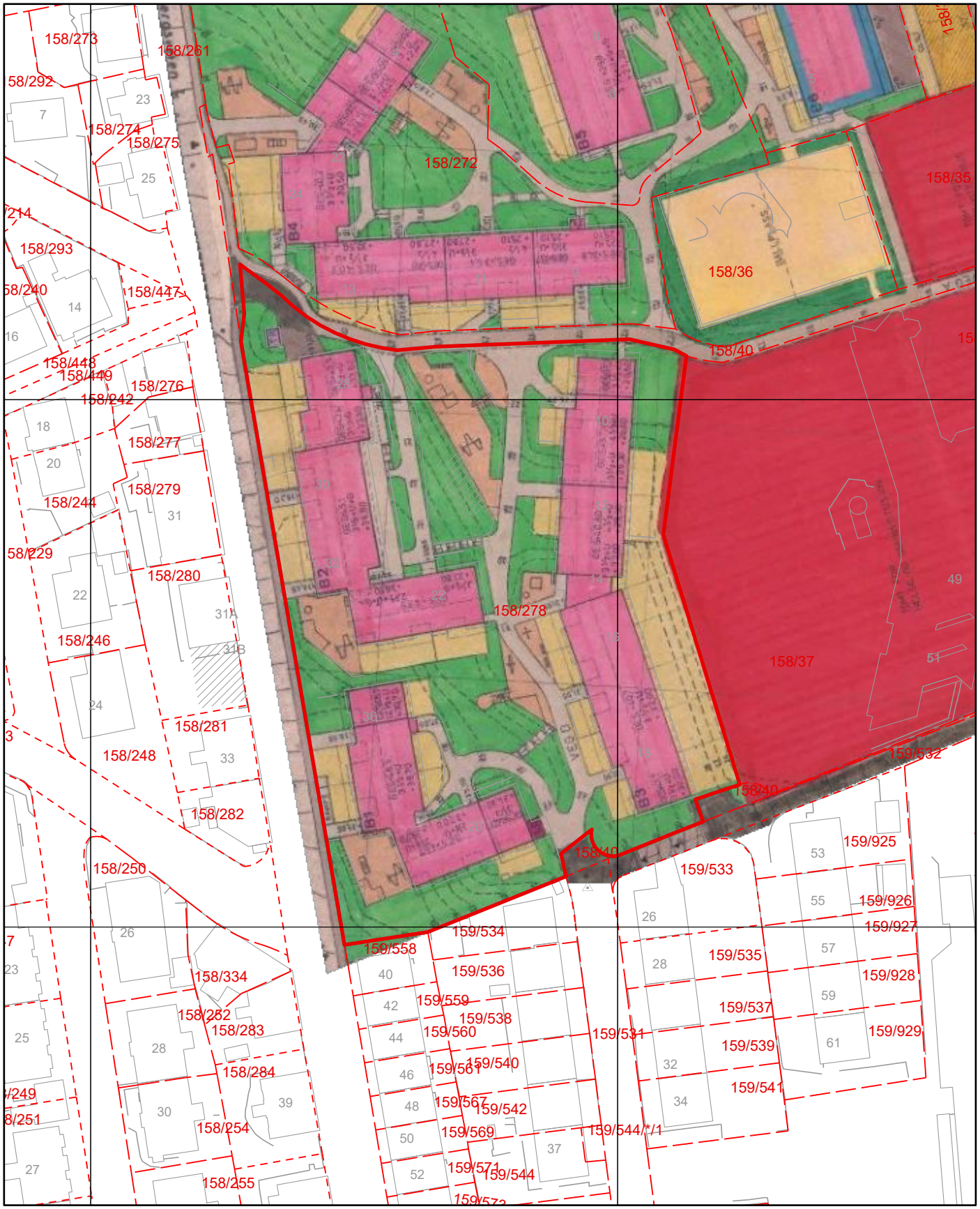
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/278
Dato: 19.05.2026 Adresse: Solheims tverrgate 20

N

PlanID(er): 4845300

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

Eiendomsflate



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

Kommuneplanens arealdel

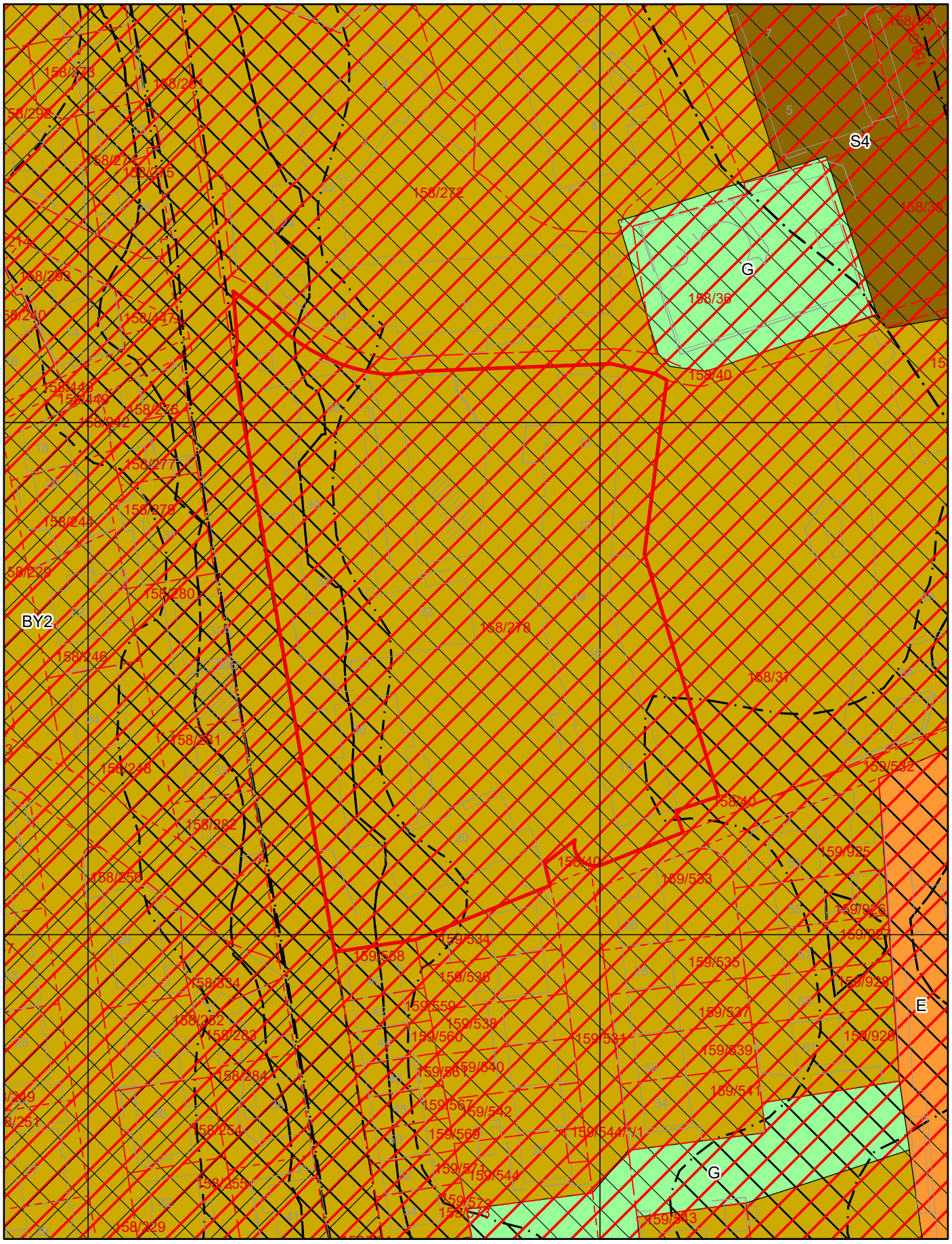
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 19.05.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 158/278
Adresse: Solheims tverrgate 20

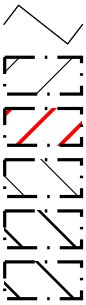
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Sentrumskjerne

Byfortettingssone

Andre typer bebyggelse og anlegg

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

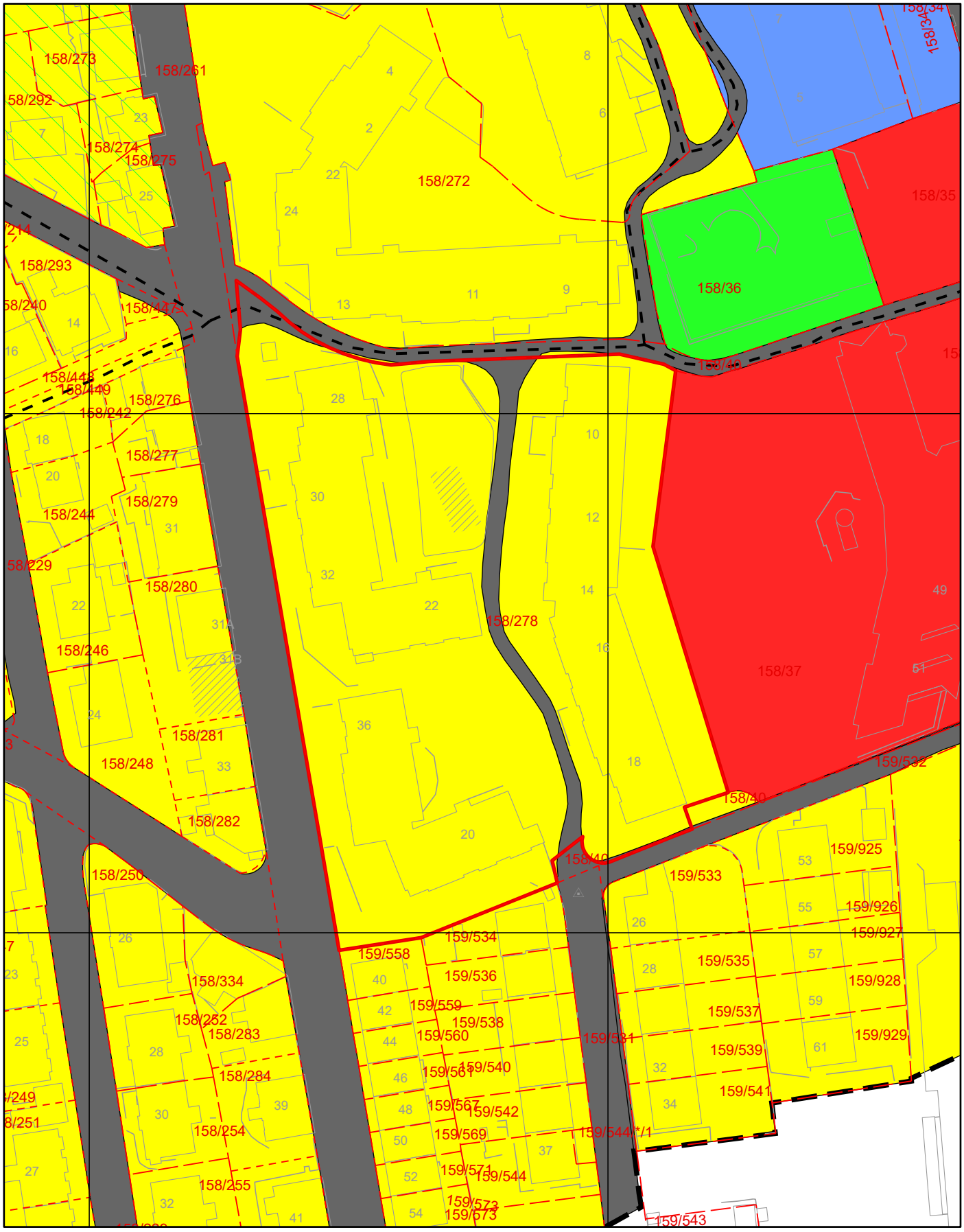
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 19.05.2026

Arealplan-ID: 17330000
Gnr/Bnr/Fnr: 158/278
Adresse: Solheims tverrgate 20

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Turveg


Grense for retningslinjeområde


Arealformålgrense


Andre retningslinjer

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Kontor (N)

Offentlig bebyggelse (N)

Friområde (N)

Vegareal (N)

PROTOKOLL

GENERALFORSAMLING I SOLHEIM BORETTSLAG

9 april 2025 kl. 18

Ny-Krohnborg Skole

KONSTITUERING

1.1 Godkjenning av innkalling

Godkjennes med bemerkninger:

- Grastveit ønsker at søknader om fasade endringer opp mot rehabiliteringen bør stå i innkallingen.
- Giæver-Træland finner litt lite opplysninger om rehabiliteringen og budsjettstyringen, og om hvorvidt den er realistisk med hensyn til budsjetter.

Vedtak: Godkjent

1.2 Valg av møteleder

Styret foreslår styreleder Joakim Johnsen

Vedtak: Godkjent

1.3 Valg av referent

Styret foreslår varamedlem Trine Petersen

Vedtak: Godkjent

1.4 Valg av 2 protokollunderskrivere

Vedtak: Tordis Giæver- Træland og Jonathan Raa

1.5 Valg av tellekorps

Vedtak: Radney Thomsen og Tordis Giæver-Træland

Dokumentet er elektronisk signert

1.6 Godkjenning av fullmakter

60 stemmer i salen + 6 fullmakter = 66

Underveis kom 4 stk. = totalt 70 stemmeberettigede

Noen gikk underveis og dette ble registrert. Derfor ulikt antall stemmer i saker.

Vedtak: 6 innleverte fullmakter, alle godkjennes.

1.7 Godkjenning av forretningsorden

Vedtak: Godkjent

1.8. Godkjenning av dagsorden

Vedtak: Godkjent

2 ÅRSRAPPORT FRA STYRET FOR 2024

- **Vedtak:** Godkjent

3 ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskapet ble presentert og gjennomgått i sin helhet fra BOB ved Brita Klyve.

Vedtak: Godkjent

4 Revisjonsberetning

BOB ved Brita Klyve gjennomgikk revisors beretning. Ingen bemerkning fra revisor.

Vedtak: Godkjent

5 Styrets forslag

5.1 Forslag om å flytte sykkelskur

Styrets forslag til vedtak: *Styret gis fullmakt til å flytte sykkelskur som skissert i forslag 5.1 med fullmakt til å gjøre eventuelle små, nødvendige endringer som skulle dukke opp.*

Avstemning styrets forslag:

Dokumentet er elektronisk signert

For: 17 stemmer Mot: 49 stemmer Blank: 1 stemmer

Vedtak: Ikke godkjent

Alternativ 1: Skriftlig motforslag fra salen av Grastveit.

"*Styret søker om å endre plassering av sykkelskur A til nordenden av "lekeplassen" mellom blokk 5 og 6. Lønnetreet mellom blokkene skal ikke felles."*

Begrunnelse: Å flytte sykkelskurets plassering til nordenden vil ikke medføre større grunnarbeider fordi plassen allerede er planert. Det gir mulighet for å bevare de grøntanleggene som allerede er i området og til å utvikle plassen til et trivelig samlingssted for beboerne

Avstemning alternativ 1:

For: 8 stemmer Mot: 44 stemmer. Blank: 14 stemmer

Vedtak: Ikke godkjent

5.2 Forslag om å bygge et gjesterom i arbeidsstuen

Styrets forslag til vedtak: *Styret gis fullmakt til å bestille arbeidet med omgjøring til leilighet som skissert i forslag 5.2. Med fullmakt til å gjøre eventuelle nødvendige tilpasninger og endringer*.

For: 4 stemmer Mot: 53 stemmer Blank: 9 stemmer

Vedtak: Ikke godkjent

5.3 Gjennomgang av vedtektene

Forslag til vedtak: *Vedtektene fremlagt generalforsamlingen godkjennes som gjeldene vedtekter. Styret gis fullmakt til å gjøre mindre språkendringer og korrektur.*

Styret ønsker å endre ordlyden i forslaget: *Det settes ned et utvalg på 3 personer, som gjennomgår og utarbeide nye vedtekter som presenterer for GF, (som utarbeider nye vedtekter til neste GF) eller Ekstraordinær GF*

Avstemming for den endrede ordlyden i styrets forslag:

For: 61 stemmer Mot: 0 stemmer Blank: 1 stemmer

Vedtak: Godkjent

Dokumentet er elektronisk signert

6 Innkomne forslag

6.1 Innkommet forslag 1

Forslagsstiller: Willy Olsen

Forslag til generalforsamling 2025: Borettslaget disponerer i dag to parkeringsplasser til besøkende. Borettslaget er forholdsvis stort og parkeringsplassene er veldig ofte opptatt.

Forslag: *Styret anmodes om å benytte det pågående oppgraderingsarbeidet til å utvide kapasiteten med to nye parkeringsplasser.*

Styrets syn på forslag 6.1:

Vi forstår ønsket om flere parkeringsplasser. 2 gjesteparkeringsplasser er lite til 245 andeler. Styret mener allikevel ikke at det bør settes av areal til parkeringsplasser da dette vil være til sjenanse for naboer, samt at styret mener at plasser inne i laget ikke er aktuelt da en ønsker å redusere trafikk inn i laget.

Styrets innstilling til forslag 6.1: *Forslag 6.1 avslås.*

Avstemming for styrets innstilling:

For: 37 stemmer Mot: 11 stemmer Blank: 15 stemmer

Vedtak: Godkjent. Styrets innstilling blir gjeldende. Innkommet forslag avslås.

7. Valg av delegater til BOBs generalforsamling 2025

Styrets forslag: Styret får fullmakt

Vedtak: Godkjent

8. Godtgjørelse til valgkomiteen

Styret foreslår å heve godtgjørelse med 4,1 %

Vedtak: Godkjent. Godtgjørelse 2025: Leder valgkomiteen: kr. 6250 (opp fra kr. 6000)

Øvrige medlemmer: kr. 4200 (opp fra kr. 4000)

Dokumentet er elektronisk signert

9. Godtgjørelse til styret

Valgkomiteen foreslår ingen endring.

Vedtak: Godkjent. Godtgjørelse for 2025: Kr. 400 000.

10. Valg av styremedlemmer

Styreleder på valg for 2 år

To styremedlemmer på valg for 2 år

Ett styremedlem på valg 1 år *(på valg som følge av at styremedlem går av)*

To varamedlemmer på valg for 1 år

Valgkomiteens innstilling for kommende periode:

Styrets leder: Ny innstilling fra valgkomiteen: Tommy Hansen Hufthammer, 2 år

Styremedlem: Ny innstilling fra valgkomiteen: Jonathan Raa, 2 år

Styremedlem: Bente Karin Alveim, 2 år

Styremedlem: Berit Christine Nestås, 1 år

Varamedlem 1: Vedran Sehic, 1 år

Varamedlem 2: Marita Olset, 1 år

Vedtak: Følgende ble valgt og godkjent

Styrets leder: Tommy Hansen Hufthammer , 2 år

Styremedlem: Jonathan Raa, 2 år

Styremedlem: Bente Karin Alvheim, 2 år

Styremedlem: Berit Christine Nestås, 1 år

Varamedlem 1: Vedran Sehic, 1 år

Varamedlem 2: Marita Olset, 1 år

Dokumentet er elektronisk signert

11. Valg av valgkomité

Valgkomiteens medlemmer for 2024:

Leder: Radney Thomsen

Mdlem: Anita Amundsen

Medlem: Tordis Giæver-Træland

Styrets forslag: *Styret mener det er sunt med variasjon i valgkomiteen, vi oppfordrer derfor generalforsamlingen til å forsøke å gjøre utfordringer i valgkomiteen.*

Bemerkninger:

- Radney Thomsen stiller ikke til gjenvalg
- Anita Amundsen stiller ikke til gjenvalg.
- Johan Fredrik Thorsen fra salen stiller til valg
- Benkeforslag: Åshild Apalset. Hun godkjenner å stille til valg

Innstilling til ny valgkomite blir da som følger:

Tordis Giæver-Træland

Johan Fredrik Thorsen

Åshild Apalset

Vedtak: Innstilling godkjent. Følgende ble valgt for 2025:

Leder av valgkomiteen: Johan Fredrik Thorsen

Medlem: Tordis Giæver-Træland

Medlem: Åshild Apalset

Referent protokoll: Bergen 9 april 2025

Trine Petersen

Dokumentet er elektronisk signert

Protokoll gf 09...

Name	Date	Name	Date
Petersen, Trine Elisabeth	2025-04-23	Giæver-Træland, Tordis	2025-04-23

Identification

bankID Petersen, Trine Elisabeth

Identification

bankID Giæver-Træland, Tordis

Name	Date	Name	Date
Raa, Jonathan	2025-04-23	Johnsen, Joakim Stokkereit	2025-04-23

Identification

bankID Raa, Jonathan

Identification

bankID Johnsen, Joakim Stokkereit

SIGNICAT

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

Vedtekter

for Solheim borettslag org nr 953 459 361.

tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 31.10.1978 og endret 27.04.1988, 01.04.1992, 20.04.2005 og 21.03.2011 - med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Solheim 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) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og 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.
Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttige formål.

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(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 skriftlig.

(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 andelseier, kan borettslaget kreve regress.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(3) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Lengste sammnenhengende funksjonstid for styreleder er 8 år, og lengste sammenhengende funksjonstid som tillitsvalgt er 15 år.

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(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
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.
Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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.

§ 12 Dugnadsarbeid og parkering

12-1 dugnadsarbeid
Med dugnadsarbeid forståes her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser, jf vedtektenes § 1, 3. avsnitt. Slikt arbeid kan være:

a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
b. Vedlikehold av de samme anlegg.
c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jf brl § 8-8.

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

12-2 Parkering

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig og kan bl.a. føre til oppsigelse av leieforholdet.

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Solheims Tverrgate 20
5054 Bergen

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
2	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Mats Hansen
Dato: 24/06/2026

Rotthaugsgaten 1 C
Bergen 5033
45392791
mats@takstmannmh.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:158, Bnr: 278
Hjemmelshaver:	Eilert Kløve
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	5
Byggeår:	1982
Tomt:	20 587 m²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Eilert Kløve
Befaringsdato:	14.04.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Tomten er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med asfalterte gangveier, plen og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:
Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i isolert bindingsverk, utvendig er veggene kledd med korrigerte stålplater, mindre parti med trekledning. Vinduer med isolerglass i pvckarmer. Takkonstruksjonen er utført som saltak av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein. Taket er ikke besiktiget på befaringsdagen. Bygningen anses å være oppført etter datidens byggemetode og vil avvike fra dagens standard.

Grunnmur og drenering:
Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.
Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:
Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.
Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.
Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.
Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

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

ANNET:
Informasjon om borettslaget:
Styretsleder: Tommy Hansen Hufthammer
Kontaktperson: Tommy Hansen Hufthammer

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

Nøkkelopplysninger:
Organisasjonsnummer: 953 459 361
Navn/foretaksnavn: SOLHEIM BORETTSLAG
Organisasjonsform: Borettslag
Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995
Stiftelsesdato: 31.10.1978

Takstobjektet:
Andelsleilighet.
Fra stuen er det utgang til balkong. Balkongen ble ikke oppmålt fordi den var steng på befaringsdagen, det pågår arbeider med balkongene. I tidligere salgsoppgave var balkongen opplyst til å være på cirka 13m².
Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i kjelleren på 7m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, balansert ventilasjonsanlegg. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

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

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

DOKUMENTKONTROLL:
Opplysninger fra hjemmelshaver.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Gulv: Badet og vaskerommet har flislagte gulv, resterende rom har laminat og parkettgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater og tapet.

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Vaskerommet ble pusset opp i 2003.
- Badet ble pusset opp i 2004.
- Kjøkkeninnredningen ble montert i 2014.
- Balansert ventilasjonsanlegg fra 2025.
- Fasader, balkonger, vinduer og ytterdører ble fornyet i 2026,
- Senket himlingen i stuen og montert spotter i 2026.
- Lagt laminatgulv i stuen i 2026.
- Malt overflater.

FELLESKOSTNADER:

-

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2. Etasje	74	0	0	13
Kjellerbod	0	7	0	0
SUM BYGNING	74	7	0	13
SUM BRA	81			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Gang(4m²), bad(4,3m²), vaskerom(5,5m²), toalett(1,6m²), soverom(5,6m²), soverom(10,9m²), stue(28,7m²), kjøkken(11,1m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(7m²).

©mstr.no

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet. Balkongen ble ikke oppmålt fordi den var steng på befaringsdagen, det pågår arbeider med balkongene. I tidligere salgsoppgave var balkongen opplyst til å være på cirka 13m². Arealavvik på terrassen kan forekomme, ny oppmåling må derfor utføres når balkongen er ferdigstilt.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

24/06/2026



Mats Hansen

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen på badet.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Det er påvist riss/sprekker i enkelte av veggfugene i våtsone, vedlikehold må utføres. Riss/sprekker utgjør en risiko for at skader kan oppstå og kan indikere bakenforliggende skader.

Vinduet på badet er uheldig plassert nær våtsone, vinduet og konstruksjonen rundt vinduet er ikke av egnet materialet for plassering nær våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og tilliggende konstruksjoner. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er benyttet fliser på gulvet på badet.

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

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk. Stedvis ble det registrert motfall.
Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på badet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100).
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm).

Manglende fall mot sluk og motfall utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner. Forholdet øker risikoen for vannansamlinger på gulvet.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

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

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skap under servant med slette fronter, dusjvegg i glassbyggerstein.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Sluket er plassert bak forhøyet kant i dusjsonen. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes direkte til sluk, dette utgjør en risiko ved lekkasje fra andre installasjoner på våtrommet.

Vær oppmerksom på at våtrommet og dens komponenter har passert 20 år, sett i sammenheng med våtrommets tiltenkte bruk- og bruksområdet betraktes alderen på de ulike bygningsdelene i tilknytning til våtrommet som nær oppbrukt anbefalt levetid. Med bakgrunn i våtroms bruksområdet vil eventuelle skader kunne medfører lekkasjer, fuktskader og skader på tilliggende konstruksjoner, derfor er jevnlig vurdering av oppgraderingsbehov på eldre våtrom viktig. Svekkelser og påbegynte skader er ikke nødvendigvis synlige.

Merknader:

1.2 Vaskerom

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er benyttet malte flater på veggene og malte flater i himlingen på vaskerommet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er benyttet fliser på gulvet på vaskerommet.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på vaskerommet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at vaskerommet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vaskerom og utgjør dermed en risiko.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger, samt at fliser kan løsne.

Merknader:

TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

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

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, ett overskap har glassfront, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Opplegg for oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknad/vurdering av avvik:
Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte tre- og pvckarmer.
Vinduene er fra 2026.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Ytterdøren er fra 2026.
Altandør med felt av isolerglass, fra 2026.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Fra stuen er det utgang til terrasse på cirka 13m² (opplyst fra tidligere salgsoppgave), terrassen er ikke ferdigstilt og følgelig kan arealavvik forekomme. Det må utføres ny arealoppmåling når terrassen er ferdigstilt.

Som følge av at terrassen ikke var ferdigstilt på befaringsdagen er det ikke utført undersøkelser i henhold til krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), som fastsetter minimumskrav til undersøkelser av terrassekonstruksjoner. Ny kontroll bør utføres når terrassen er ferdigstilt.

Merknader:

6. VVS

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

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

Det er benyttet kobberrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid kobberrør: 25-50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Det ble påvist kondens på synlig kobberrør under servanten på toalettrommet, kondens vil kunne føre til irring og skader på kobberrøret. Forholdet må holdes under oppsyn, tiltak bør iverksettes for å unngå kondens.

På vegghengttoalett var det ingen synlig drensåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget drensløsning, må det etableres drensåpning. Manglende drensåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

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

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Normalt vedlikehold/service og rens av ventilasjonsanlegget må utføres ved behov.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

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

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

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

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

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

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

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

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

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

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

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

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Det er påvist riss/sprekker i enkelte av veggfugene i våtsone, vedlikehold må utføres. Riss/sprekker utgjør en risiko for at skader kan oppstå og kan indikere bakenforliggende skader.

Vinduet på badet er uheldig plassert nær våtsone, vinduet og konstruksjonen rundt vinduet er ikke av egnet materialet for plassering nær våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og tilliggende konstruksjoner. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

1.1.2 Bad Overflate gulv

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk. Stedvis ble det registrert motfall.
Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på badet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100).
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm).

Manglende fall mot sluk og motfall utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner. Forholdet øker risikoen for vannansamlinger på gulvet.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Sluket er plassert bak forhøyet kant i dusjsonen. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes direkte til sluk, dette utgjør en risiko ved lekkasje fra andre installasjoner på våtrommet.

1.2.2 Vaskerom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på vaskerommet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at vaskerommet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vaskerom og utgjør dermed en risiko.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger, samt at fliser kan løsne.

1.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Det ble påvist kondens på synlig kobberrør under servanten på toalettrommet, kondens vil kunne føre til irring og skader på kobberrøret. Forholdet må holdes under oppsyn, tiltak bør iverksettes for å unngå kondens.

På vegghengttoalett var det ingen synlig drensåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget drensløsning, må det etableres drensåpning. Manglende drensåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF