



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 215 814  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SOLÅSEN TERRASSER SAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 09.04.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 912215814

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 320 671	4 106 437
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 320 671</b>	<b>4 106 437</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		188 265	188 265
Annen driftskostnad		4 382 244	4 303 464
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 570 509</b>	<b>4 491 729</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-249 838</b>	<b>-385 292</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		59 202	84 952
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>59 202</b>	<b>84 952</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>59 202</b>	<b>84 952</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-190 637</b>	<b>-300 340</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-190 637</b>	<b>-300 340</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-190 637</b>	<b>-300 340</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-190 637	-300 340
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-190 637</b>	<b>-300 340</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 761	36 434
Andre fordringer		342 120	394 072
Sum fordringer		347 881	430 506
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 736 276	1 898 930
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 736 276	1 898 930
Sum omløpsmidler		2 084 157	2 329 436
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 084 157</b>	<b>2 329 436</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 751 501	1 942 138
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 751 501</b>	<b>1 942 138</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 751 501</b>	<b>1 942 138</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		272 681	344 407
Annen kortsiktig gjeld		59 975	42 891
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>332 656</b>	<b>387 298</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>332 656</b>	<b>387 298</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 084 157</b>	<b>2 329 436</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 345781

**Virksomheten**

Organisasjonsnummer: 912 215 814  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SOLÅSEN TERRASSER SAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2026

**Grunnlag for avgivelse**

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 08.04.2026



Organisasjonsnr: 912 215 814  
SOLÅSEN TERRASSER SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 320 671	4 106 437
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 320 671</b>	<b>4 106 437</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		188 265	188 265
Annen driftskostnad		4 382 244	4 303 464
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 570 509</b>	<b>4 491 729</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-249 838</b>	<b>-385 292</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		59 202	84 952
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>59 202</b>	<b>84 952</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>59 202</b>	<b>84 952</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-190 637</b>	<b>-300 340</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-190 637</b>	<b>-300 340</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-190 637</b>	<b>-300 340</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-190 637	-300 340
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-190 637</b>	<b>-300 340</b>



Organisasjonsnr: 912 215 814  
SOLÅSEN TERRASSER SAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 761	36 434
Andre fordringer		342 120	394 072
Sum fordringer		347 881	430 506
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 736 276	1 898 930
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 736 276	1 898 930
Sum omløpsmidler		2 084 157	2 329 436
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 084 157</b>	<b>2 329 436</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 751 501	1 942 138
Sum opptjent egenkapital		1 751 501	1 942 138



<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 751 501</b>	<b>1 942 138</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	272 681	344 407
Annen kortsiktig gjeld	59 975	42 891
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>332 656</b>	<b>387 298</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>332 656</b>	<b>387 298</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 084 157</b>	<b>2 329 436</b>



Organisasjonsnr: 912 215 814  
SOLÅSEN TERRASSER SAMEIE

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

**Note**

**Spesifisering av resultatregnskapet**



**Lønnskostnader**

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	125510.00	121110.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	125510.00	121110.00

**Note**

4

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 1900  
SOLÅSEN TERRASSER SAMEIE



## Velkommen til årsmøte i SOLÅSEN TERRASSER SAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

16. mars 2026 kl. 18:00, Birkeland menighetshus.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Godkjenning av reviderte vedtekter for sameiet
8. Søknad om utsparing i terrasse gesims Solåsen 2K, 7 etg.
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SOLÅSEN TERRASSER SAMEIE



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
Inge Husefest er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak  
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak  
Velges i årsmøtet



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra opptjent egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2025 og revisjonsberetning.pdf
- 2. 1900 Solåsen Terrasser Sameie - Revisjonsberetning 2025.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 165 000

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 165 000



Sak 7

## Godkjenning av reviderte vedtekter for sameiet

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har gjennomgått sameiets eksisterende vedtekter og identifisert behov for oppdateringer for å sikre at regelverket er tydelig, oppdatert og i tråd med gjeldende lovverk. Det er også gjort enkelte presiseringer for å forenkle daglig drift og forebygge misforståelser.

### Styrets innstilling

Styret vurderer at de foreslåtte endringene:

- gjør vedtektene mer presise og tydelige
- reflekterer sameiets faktiske praksis
- ivaretar gjeldende lovkrav
- bidrar til mer effektiv og forutsigbar forvaltning av sameiet

Styret anbefaler årsmøtet å vedta de reviderte vedtektene slik de foreligger i vedlegget.

### Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner reviderte vedtekter for Solåsen Terrasser Sameie datert 15.03.26, slik de fremkommer i vedlagt dokument.

### Vedlegg

3. 1900 Solåsen Terrasser Sameie - Vedtekter - endelig versjon til årsmøte 15.03.2026.pdf

4. 1900 Solåsen Terrasser Sameie.pdf

Sak 8

## Søknad om utsparing i terrasse gesims Solåsen 2K, 7 etg.

Forslag fremmet av:

Lars Tøn og Britt Lillefoss

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Saksfremstilling vedlagt på side 25

### Forslag til vedtak

Godkjent med 2/3 flertall



## Vedlegg

5. Søknad om utsparring i terrasse gésims Solaßen 2K rev2.pdf

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Inge Husefest

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Fred A. Hernes
- Liv Bruland

**Valg av 1 styremedlem 1 år** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Bjarne Vines

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ada Myhren
- Hanna Tikkanen

**Valg av 1 valgkomite 1 år** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite 1 år:

- Eirik Fjeldtvedt

**Valg av 1 valgkomite 2 år** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite 2 år:

- Arve Bang

## Vedlegg

1. Valg av tillitsvalgte - 2026 (1).pdf



## Styrets årsrapport

Styrets årsrapport for 2025

Styrets arbeid 2025

Solåsen terrasse sameie har hatt ti styremøter i 2025.

Det har blitt gjennomført 2 årsmøter

- 17.03.25 - ordinært årsmøte for sameiet
- 24.10.25 - ekstraordinært årsmøte, valg av ny styreleder.

De viktigste sakene har vært:

### • El bil-lading

Zaptec-anlegget har fungert bra det siste året. En av årsakene er oppgraderte wifi anlegget i garasjene.

### • TV og bredbåndsavtale

Sameiet gjennomførte en anbudskonkurranse våren 2025 for å etablere et mer fremtidsrettet TV og bredbånd tilbud til beboerne.

Det var spesielt to ting som var viktig

- Utskifting av eksisterende koakskabler til fiber kabler i hver leilighet
- Et fleksibelt og fremtidsrettet tilbud til beboerne for TV og bredbånd til en markedsmessig pris,

Sameiet valgt Bergen Fiber som tilbyr Altibox

Etter planen skulle de være ferdig ved utgangen av 2025, ny dato for ferdigstilling er 31.03.26.

### • Dugnad

Vi har hatt to dugnader. Disse ble avsluttet med sosial samling i parken. Positivt for beboere å kunne samles og bli kjent med naboer.

### • Håndtering av skadedyr

I 2025 inngikk vi avtale med firmaet Pelias (tidligere Cytox) for håndtering av skadedyr. Det ble observert rotter på eiendommen. Firmaet har gjennomgang av eiendommen vår 2 ganger i året. Vi planlegger å fortsett med avtalen i 2026 og vil fortsette så lenge vi ser at det er behov for det.

### • Energi/Varmepumpe

Ny varmpumpe med tilhørende ombygging i teknisk rom ble ferdigstilt og overtatt av sameiet i slutten av april 2024. Det var først fra november 2024, da det ble kaldt at vi fikk testet om anlegget fungerte som planlagt. Det har blitt gjort noen endringer i teknisk rom, blant annet har vi fått inn en kraftigere sirkulasjonspumpe til det varme vannet som går til oppvarming. Grunnen var at leilighetene som er lengst unna teknisk sentral ikke fikk tilstrekkelig vannmengde. Vi har også økt temperaturen på vannet som går til oppvarming, og fyringskurven ble justert. Begge tiltakene har vært vellykkede.

Varmepumpen hadde utfordringer med at luftsirkulasjonen ikke har vært god nok, noe som har medført at ytelsen ikke har vært tilfredsstillende. Medio februar i 2025 ble det utført bygningsmessige tilpasninger i rommet der varmpumpen står for å håndtere luftstrømmene. Endringen har vært vellykkede.



Vi har meldt inn en reklamasjons sak mot AOG da det viser seg at varmepumpen ikke klarer å levere den ytelsen som er bestilt. Styret er dialog med AOG og varmepumpe leverandøren PTG om forholdet, regner med at reklamasjon saken blir avsluttet i 2026.

Sameiet inngikk avtale om Norgespris på strøm fra november – 25, avtalen varer ut 2026. Viser også til informasjon som er lagt ut på Vibbo om energiforbruket siste året

## Vaktmester/KTV

I 2025 har vi hatt to oppfølgingsmøter med KTV for å forbedre en del punkter vi ikke har vært fornøyd med. Sommeren 2024 fikk vi robotklipper på plenene i sameiet. Dette har fungert med varierende kvalitet. I sommer ble fast ladepunkt installert. Vi er fremdeles ikke fornøyd med klippingen. Dette og andre punkter vil fortløpende følges opp i 2026. Klipperen må gå oftere og klippe litt kortere. I år skal rengjøring av ventilasjonsrørene utføres.

## Heis

Det har blitt en del flere reparasjoner på heisene de to siste årene.

Viktig at vi behandler heisene fint, da mange er avhengig av dem.

Om dørene ikke går igjen, går de an å sjekke om det ligger småstein eller andre gjenstander i dør sliden.

Det vil i årene som kommer bli behov for å skifte ut noen slitasjedeler på heisene, da de nærmer seg forventet levetid.

## Renovasjon

Matavfall er et tiltak som kom på plass høsten 2022. Dette har periodevis medført luktplager mot J- blokken. Dette som følge av mangelfull rengjøring. Det har vært kontakt med BIR om dette, som har lovt tiltak. Dette vil bli fulgt opp videre i 2026.

### • Belysning Ute/Inne

Forsetter arbeidet med å skifte belysning. Det som er planlagt i 2026 er alle trappeoppgangene, sluse fra garasje inn til trapperom i U. etg og belysning 1 etg. ved postkassene.

### • Ventilasjon

Ventilasjonsanleggene har i all hovedsak hatt god drift i 2025, unntaket er for to av ventilasjonsaggregater som stoppet i sommer grunnet tette filter. Det tar noe tid å få tak i nye filter så derfor har vi bestilt inn ekstra sett med filter som står klart. Ekstra sett med filter kom på plass tidlig i 2026.

### • Renhold

Ukentlig renhold i fellesarealer er gjennomført etter gjeldende avtale. Vindusvask med lift er foretatt vår 2025. Boning av gulv i fellesarealer er gjennomført i mai 2025.

### • Fjellsikring

Våren 2025 gjennomførte firmaet Sartor Drange fjellsikring og, rydding av skog. Fjellsikringen innbefattet å fjerne løse steiner samt gå over sikkerhetsnettet

Ikke funnet noe som var negativt, egen rapport foreligger

Vil bli gjennomført tilsvarende kontroll om 5 år

### • Vedlikeholds planlegging

Styret benytter et OBOS-system som heter Styrerommet, det inneholder det vi har behov for å utøve rollen som styremedlemmer. Vibbo er beboerdelen av dette systemet



I 2025 kom det en ny modul som heter **Vedlikehold og bærekraft**, i den modulen så legger vi inn alle bygningsdeler. Vi beskriver teknisk tilstand, hvis ikke vi har kompetanse så må vi få rapport fra eksterne.

Når det har blitt utført reparasjon eller utskifting på en bygningsdel så blir det dokumentert.

Når vi har oversikt over alle viktige bygningsdeler, så kan vi planlegg vedlikehold frem i tid og få et estimat på kostnadene.

Dette er til stor hjelp for styret og er viktig hjelpemiddel i erfaringsoverføring til nye styremedlemmer

Vi begynte å bruke modulen høsten 2025 og vil fortsette å bruke modulen i 2026.

Med bygningsdeler så inngår både teknisk utstyr som varmpumpe og belysning og f.eks tak og fasader.

#### • Nye beboere

Det har vært 5 overdragelse av leiligheter i 2025.

#### • Styrets kommentarer til regnskapet for 2025

Regnskapet for 2025 viser et driftsunderskudd på 190.637,-

Grunn til negativt resultat er uforutsette kostnader på heiser med 86.000,- .

På ettersommeren fikk vi kostnad ved at en av varmtvannskade og sirkulasjonspumpe måtte skiftes.

Energikostnadene er redusert i 2025 og ble lavere enn budsjettet.

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetningen.

#### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført fra opptjent egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var NOK 1 751 501.

#### • Kommentarer til budsjett for 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. Større vedlikehold i posten drift og vedlikehold er det beregnet NOK 4 381 044.

Av større vedlikehold er det budsjettet med utskifting av resterende del av innvendig belysning. Grunnen er at det ikke er mulig å skaffe deler til de gamle lampene.

Det er i år varslet kontroll av heisene i sameiet. Av erfaring fra 2025 har vi økt utgiftsposten vedrørende de 5 heisene.

Styret har ikke lagt inn noen økning i felleskostnadene for 2026. I 2025 økte felleskostnadene og leie for garasjeplassene en god del. Dette på grunn av store utgifter med utskifting av utebelysning og fjellsikring. Disse postene utgjorde nesten 400.000 og kommer ikke i år.

Utgiftene blir fulgt opp fortløpende.



Styret er av den oppfatning at anbefalt nivå på egenkapitalen bør ligge i størrelsesorden kr 1,5 til 2,5 mill. Hvis styret ser behov for større reparasjoner eller oppgraderinger så bør egenkapitalen økes utover anbefalt nivå.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet

- Noen av planen for 2026

- Utover det vanlige aktivitetene som vi har gjennom året så vil vi orientere om følgende planer:

- Oppgradering av belysning, forsetter arbeidet med å skifte belysning. Når de planlagte oppgraderingene er gjennomført gjenstår bytte til LED armaturer i garasjen 1 byggetrinn. Utebelysning på plen (Pullerter), i gang utenfor leiligheter i 2.-7. etg. og underliggende rom som teknisk sentral, sprinkler rom, hoved tavle, gang foran boder.

- Rengjøring av ventilasjonsrør i hver enkelt leilighet, utføres av KTV. Kommer tilbake til tidspunkt

- Ferdigstille varmpumpeprosjektet, ref kommentaren om reklamasjon.

- Rammeavtaler - oppfølging og eventuelt justering av noen av avtalene. Det er planlagt en gjennomgang av avtalen med KTV.

- Parkering ute – male opp igjen parkeringsplassene



## SOLÅSEN TERRASSER SAMEIE ORG.NR. 912215814, KLIENTNR. 1900

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 203 445	4 005 432	4 203 397	4 381 044
Ladeinntekter elbil		117 226	101 005	139 000	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 320 671</b>	<b>4 106 437</b>	<b>4 342 397</b>	<b>4 381 044</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-23 265	-23 265	-23 000	-23 000
Styrehonorar	4	-165 000	-165 000	-165 000	-165 000
Revisjonshonorar	5	-10 249	-9 791	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-166 138	-158 548	-168 000	-175 560
Konsulenthonorar		-19 676	-86 553	-30 000	-20 000
Drift og vedlikehold	6	-2 744 150	-2 562 146	-2 461 000	-2 475 600
Forsikringer		-286 422	-239 530	-284 000	-349 500
Energi/fyring	7	-312 770	-502 620	-480 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-630 990	-563 220	-593 000	-600 000
Andre driftskostnader	8	-211 850	-181 057	-127 000	-150 940
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 570 509</b>	<b>-4 491 729</b>	<b>-4 341 000</b>	<b>-4 269 900</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-249 838</b>	<b>-385 292</b>	<b>1 397</b>	<b>111 144</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	59 202	84 952	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>59 202</b>	<b>84 952</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-190 637</b>	<b>-300 340</b>	<b>1 397</b>	<b>111 144</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		-190 637	-300 340		



**SOLÅSEN TERRASSER SAMEIE**  
**ORG.NR. 912215814, KLIENTNR. 1900**

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 761	36 434
Forskuddsbetalte kostnader		322 272	401 732
Andre kortsiktige fordringer	10	19 848	0
Driftskonto OBOS-banken		158 713	178 372
Sparekonto OBOS-banken		1 577 563	1 720 558
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 084 157</b>	<b>2 337 096</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 084 157</b>	<b>2 337 096</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 751 501	1 942 138
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 751 501</b>	<b>1 942 138</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		59 975	42 891
Leverandørgjeld		272 681	344 407
Andre kortsiktige fordringer		0	7 660
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>332 656</b>	<b>394 958</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 084 157</b>	<b>2 337 096</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 06.02.2026  
Styret i Solåsen Terrasser Sameie

Inge Husefest /s

Fred Arne Hernes /s

Stig Riple /s



## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### SKATTETREKKS KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 392 197
Garasje	228 048
Kabel-tv	583 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 203 445</b>

## NOTE 3

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-23 265
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-23 265</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

## NOTE 4

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-165 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-165 000</b>

## NOTE 5

### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 249
----------	---------



---

**SUM REVISJONSHONORAR** **-10 249**

---

**NOTE 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 581 241
Drift/vedlikehold VVS	-25 107
Drift/vedlikehold elektro	-187 242
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-264 991
Drift/vedlikehold heisanlegg	-200 882
Drift/vedlikehold brannsikring	-56 055
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-379 813
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-38 440
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-379
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 744 150</b>

**NOTE 7****ENERGI/FYRING**

Fjernvarme	-312 770
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-312 770</b>

**NOTE 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 250
Container	-3 750
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 000
Håndverktøy	-3 996
Annet driftsmateriale	-8 228
Vakthold	-2 372
Renhold ved firmaer	-114 163
Snørydding	-54 890
Andre driftskostnader	-2 005
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kontorkostnader	-507
Bank- og kortgebyr	-3 625
Øreavrunding	-74
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-211 850</b>

**NOTE 9****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 292
Renter av sparekonto i OBOS-banken	57 005
Andre renteinntekter	905
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>59 202</b>

**NOTE 10****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	19 848
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>19 848</b>



## Til årsmøtet i Solåsen Terrasser Sameie

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### Konklusjon

Vi har revidert Solåsen Terrasser Sameie sitt årsregnskap som viser et underskudd på 190 637. Årsregnskapet 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 rettviseende bilde av sameiets 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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 (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjett. 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 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.



Nøstegaten 56,  
N-5011 Bergen  
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:  
Sandvenvegen 40,  
N-5600 Norheimsund  
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post: [hordaland@rg.no](mailto:hordaland@rg.no)

Foretaksregisteret  
NO 935 874 130 MVA  
Bank 8580.14.20880

[www.hordrev.no](http://www.hordrev.no)



## *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

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

## *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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bergen, 10. februar 2026

**Hordaland Revisjon AS**

Roger Sleire

Statsautorisert revisor



Gnr. 44, Bnr. 16, Bergen Kommune

**Vedtekter  
for  
Solåsen terrasser Boligsameie**

**Vedtatt ved seksjoneringen i medhold av lov om eierseksjoner 23.  
mai 1997 nr 31.**

*Endret på ordinært årsmøte 16.03.2026*

**§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL**

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 44 bnr. 16 i Bergen kommune med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

**§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET**

Sameiet består av 90 boligseksjoner fordelt på 5 bygg. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal (BRA).

**§ 3. RETTSLIG RÅDERETT**

Den enkelte sameier har full råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §25.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover dette ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

**§ 4. RETT TIL BRUK**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.



Gnr. 44, Bnr. 16, Bergen Kommune

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

## § 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

## § 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger, oppsett av antenner, varmpumper etc., skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse. (Se kommentar til første ledd).

Ledning, rør og lignende og nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

## § 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Felleskostnader for parkeringsplassene belastes med likt beløp pr. parkeringsplass.

Kostnader til kabel-TV og andre produkter levert sammen med kabel-TV (for eksempel bredbånd) fordeles likt på seksjonene.

Kostnader til varmt vann betales etter forbruk. Utfakturering av varmtvannsforbruket kan settes bort til ekstern aktør, slik at kostnadene ikke betales sammen med de ordinære felleskostnadene. Dersom kostnadene betales sammen med øvrige felleskostnader, fastsetter styret et a-kontobeløp. Innbetalt a-konto avregnes i så tilfelle en gang pr. år.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestilltak på eiendommen.

## § 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.



Gnr. 44, Bnr. 16, Bergen Kommune

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikrings boks.

Verandaer / terrasser inklusive renner, sluk og avløp skal vedlikeholdes slik at skader unngås. Ved skader som skyldes manglende vedlikehold av verandaer / terrasser, er seksjonseieren ansvarlig.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder grøntareal som ikke er tillagt enkeltseksjoner som tilleggsdeler er sameiets ansvar.

## **§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

## **§ 10. STYRET**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil fire varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder og styremedlemmenes tjenestetid er to år om ikke annet blir bestemt ved valget. Varamedlemmenes tjenestetid er ett år. Ved valg anses den / de med flest stemmer som valgt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

## **§ 11. SAMEIERMØTET**

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.



Gnr. 44, Bnr. 16, Bergen Kommune

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

## § 12.FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

## § 13.MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## § 14.ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

## § 15.P-PLASSER

Samtlige seksjonseiere har en p-plass tillagt som tilleggsdel. Parkeringsplass kan bare leies ut eller selges til beboere i Solåsen Terrasser Sameie. Ved salg skal parkeringsplassen reseksjoners til leiligheten kjøperen eier. Kjøper og selger avtaler hvilken av partene som bekoster reseksjoneringen. Ved flytting fra sameiet, opphører leieforhold av parkeringsplass.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.

1. Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.



Gnr. 44, Bnr. 16, Bergen Kommune

Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

2. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Styret etablert en avtale om bytte av parkeringsplass som partene signerer på, styreleder signerer også på avtalen

3. Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret



Gnr 44, Bnr 16, Bergen Kommune

**Vedtekter  
for  
Solåsen terrasser Boligsameie**

**Vedtatt ved seksjoneringen i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai  
1997 nr 31.**

*Endret på ordinært årsmøte 16.03.2021*

**§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL**

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 44 bnr. 16 i Bergen kommune med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

**§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET**

Sameiet består av 90 boligseksjoner fordelt på 5 bygg. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal (BRA).

**§ 3. RETTLIG RÅDERETT**

Den enkelte sameier har full råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §25.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover dette ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

**§ 4. RETT TIL BRUK**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.



Gnr 44, Bnr 16, Bergen Kommune

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

## § 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

## § 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger, oppsett av antenner, varmepumper etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse. (Se kommentar til første ledd).

Ledning, rør og lignende og nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

## § 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Felleskostnader for parkeringsplassene belastes med likt beløp pr. parkeringsplass.

Kostnader til kabel-TV og andre produkter levert sammen med kabel-TV (for eksempel bredbånd) fordeles likt på seksjonene.

Kostnader til varmt vann betales etter forbruk. Utfakturering av varmtvannsforbruket kan settes bort til ekstern aktør, slik at kostnadene ikke betales sammen med de ordinære felleskostnadene. Dersom kostnadene betales sammen med øvrige felleskostnader, fastsetter styret et a-kontobeløp. Innbetalt a-konto avregnes i så tilfelle en gang pr. år.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

## § 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.



Gnr 44, Bnr 16, Bergen Kommune

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Verandaer / terrasser inklusive renner, sluk og avløp skal vedlikeholdes slik at skader unngås. Ved skader som skyldes manglende vedlikehold av verandaer / terrasser, er seksjonseieren ansvarlig.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder grøntareal som ikke er tillagt enkeltseksjoner som tilleggsgdeler er sameiets ansvar.

## **§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdsloven, jf eierseksjonsloven § 27.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

## **§ 10. STYRET**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil fire varamedlemmer.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder og styremedlemmenes tjenestetid er to år om ikke annet blir bestemt ved valget. Varamedlemmenes tjenestetid er ett år. Ved valg anses den / de med flest stemmer som valgt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

## **§ 11. SAMEIERMØTET**

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.



Gnr 44, Bnr 16, Bergen Kommune

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

## § 12.FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

## § 13.MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## § 14.ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

## § 15.P-PLASSER

Samtlige seksjonseiere har en p-plass tillagt som tilleggsdel. Parkeringsplass kan bare leies ut eller selges til beboere i Solåsen Terrasser Sameie. Ved salg skal parkeringsplassen reseksjoneres til leiligheten kjøperen eier. Kjøper og selger avtaler hvilken av partene som bekoster reseksjoneringen. Ved flytting fra sameiet, opphører leieforhold av parkeringsplass. I parkeringsanlegget er det HC-plasser i henhold til kommunens krav. Dersom det flytter inn seksjonseiere i sameiet med krav på HC-plass, plikter eier av HC-plass som ikke har krav på slik plass til å medvirke til reseksjonering. Samtlige kostnader til reseksjoneringen skal bekostes av seksjonseier som krever bytte.

Rett til HC-plass har personer som har kommunalt HC-bevis samt dokumentert behov for bredere plass.



Gnr 44, Bnr 16, Bergen Kommune

#### **§ 16. SÆRSKILT RETT TIL BRUK AV FELLESAREALER**

I henhold til tinglyst erklæring har følgende særskilt rett til bruk av sameiets fellesarealer.

Veidekke Eiendom AS, org.nr 936 946 348 har rett til bruk av to p-plasser. Retten kan avhendes til eier av seksjon i Solåsen Terrasser Boligsameie. Ved avhendelse, skal selger/kjøper og sameiet påse at sameiet om mulig reseksjoneres, slik at p-plassene blir lagt til kjøpers seksjon som tilleggsdel. Alle kostnader forbundet ved reseksjonering betales av selger/kjøper.

Rettighetshaver betaler kostnader på lik linje med øvrige seksjonseiere for p-plassene av kostnadene knyttet til garasjeanlegget.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten rettighetshavers samtykke.

#### **§ 17.GENERELLE PLIKTER**

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

# Søknad om utsparing i terrasse gesims Solåsen 2K, 7 etg

06.02.2026

Lars Tøn & Britt Lillefosse

mob/mail: 90665691 / la-toen@online.no

Vedlegg 5

27 av 38

Søknad om utsparing i terrasse gesims Solåsen

## Innholdsfortegnelse

1 Søknad	s 3
2 Rekkefølgeplan	s 4
3 Målskisse med side riss	s 5
4 Målskisse	s 6
5 Illustrasjon gesims front	s 7
6 Illustrasjon gesims bak	s 8

## Søknad

Vi flyttet inn juni 2013 og stortrives i Solåsen terrasser sameie. De senere år føler vi imidlertid at den store fine terrassen er blitt en «borg». Gesimsen er 120cm høy. I byggetrinn 2 ble høyden på gesims redusert med 25 cm.

Vedlegg viser at ved å redusere høyden i utsparing til 45cm vil dette gi oss «friheten» tilbake. Rundt utsparing blir det montert blikk tilsvarende det som blir fjernet. For å sikre byggetekniske krav etc. bli utarbeidet tegninger og arbeidsbeskrivelser fra et Rådgivende ingeniør bygg firma (eks. Multiconsult). I bakkant av gesims monteres glassplate.

Beskrivelsen i Rekkefølgeplan pkt 4 viser at også pris spiller inn i et arbeidsomfang. Av samme grunn har vi ikke lansert ideen for de resterende toppetasjene.

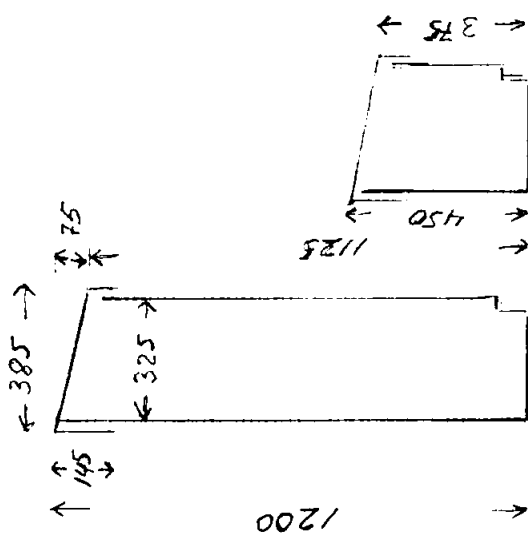
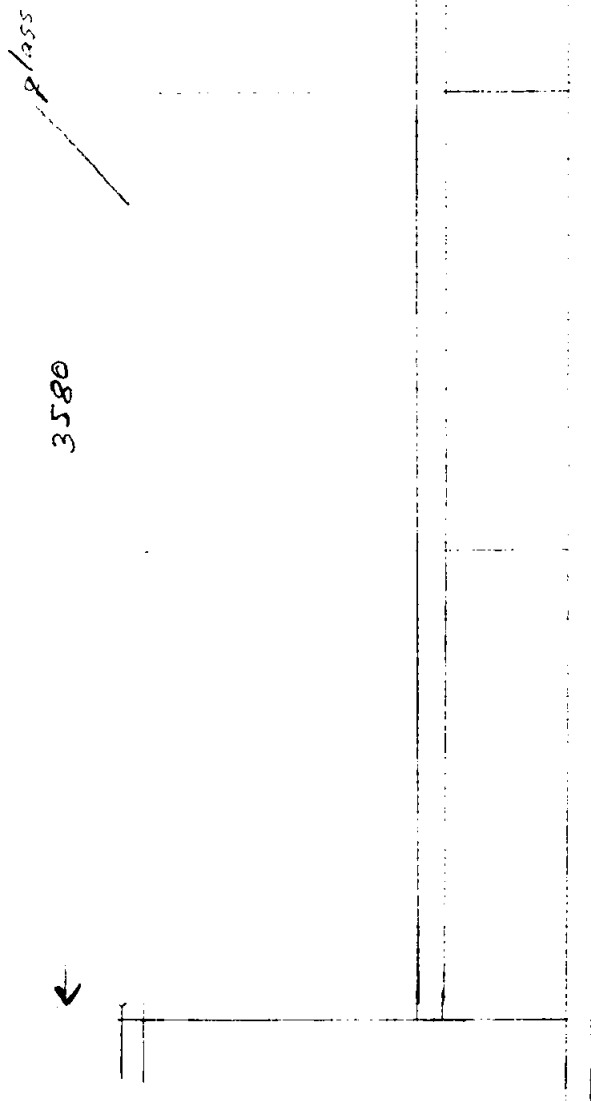
Vi håper årsmøte ser nytteverdien vår i denne sak.

## Rekkefølgeplan

1. Godkjent vedtak fra årsmøte
2. Få utarbeidet en arbeidsbeskrivelse fra RIB, for eksempel Multiconsult
3. Forespørsel
4. Evaluere tilbud
  - Prisen vil bli avgjørende for den videre plan. Utsparing front + bak, kun front, eller full stopp
  - 4a) Kan nå være relevant å utvide med interesser i de andre blokkene
  - 4b) Fana Blikk vil være førstevalg til utførelsen av arbeidet. Kjennskap og historikk til bygget.
5. Godkjenning fra kommunen om fasade endring
6. Ferdigstilling av arbeid.

## Ansvar

1. Tiltaket vil ikke føre til økonomisk ansvar for sameiet. I praksis gjelder det alle bygge kostnader og søknad
2. Det vil bli utarbeidet en skriftlig kontrakt for utføring av fagarbeidet. Det sikrer retten til reklamasjoner og g
3. Vedlikehold som normalt. Tiltakshaver har ansvar for innside og sameie for utside terrasse.



1950

Terrasse bok

3580

1950

1820

Terrasse fr

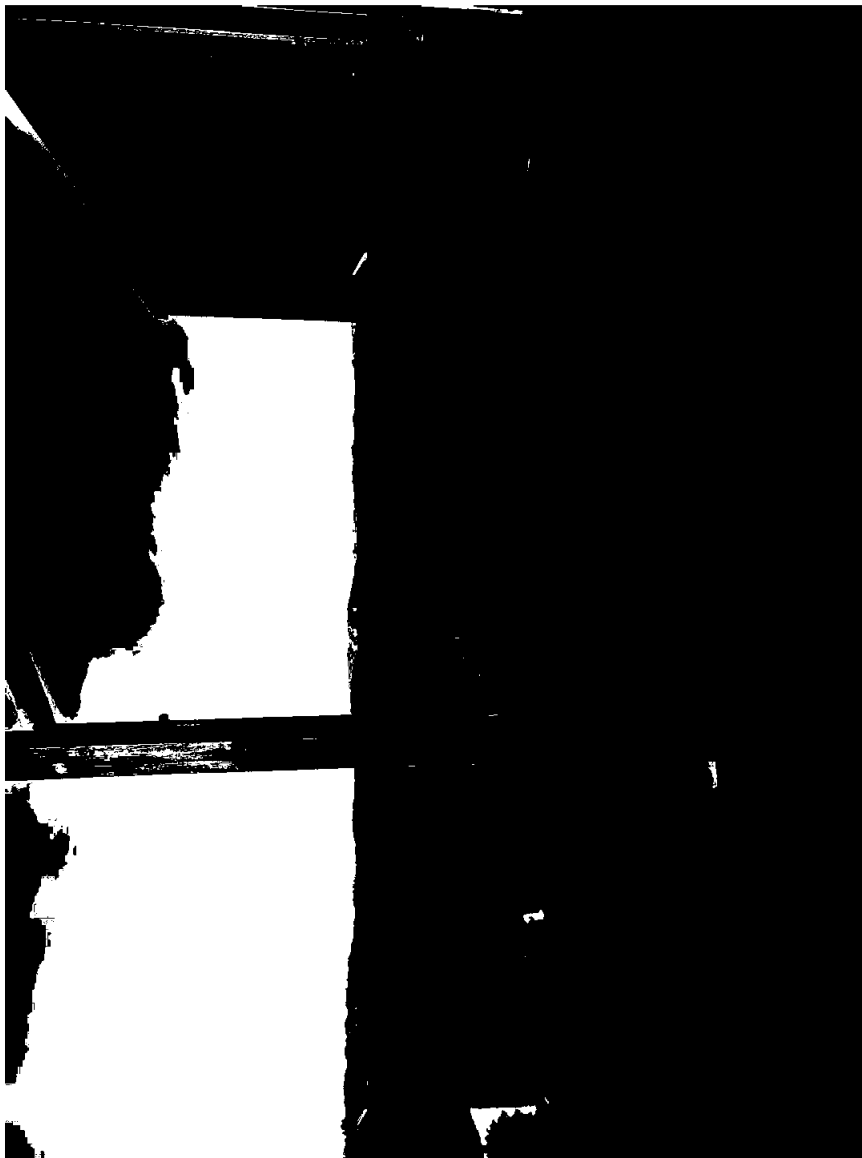
3580

1830

Søknad om utsparring i terrasse gesuss Solal

32 av 38

Vedlegg 5



Illustrasjon gesims front før ombygging

Vedlegg 5

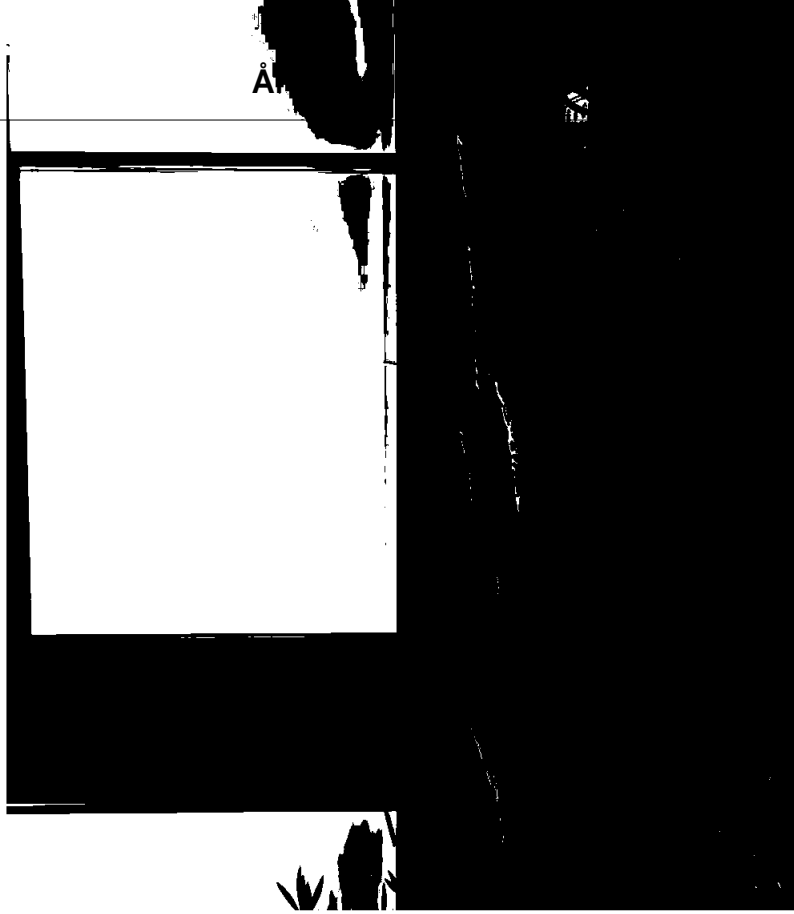


Illustrasjon gesims front etter ombygging

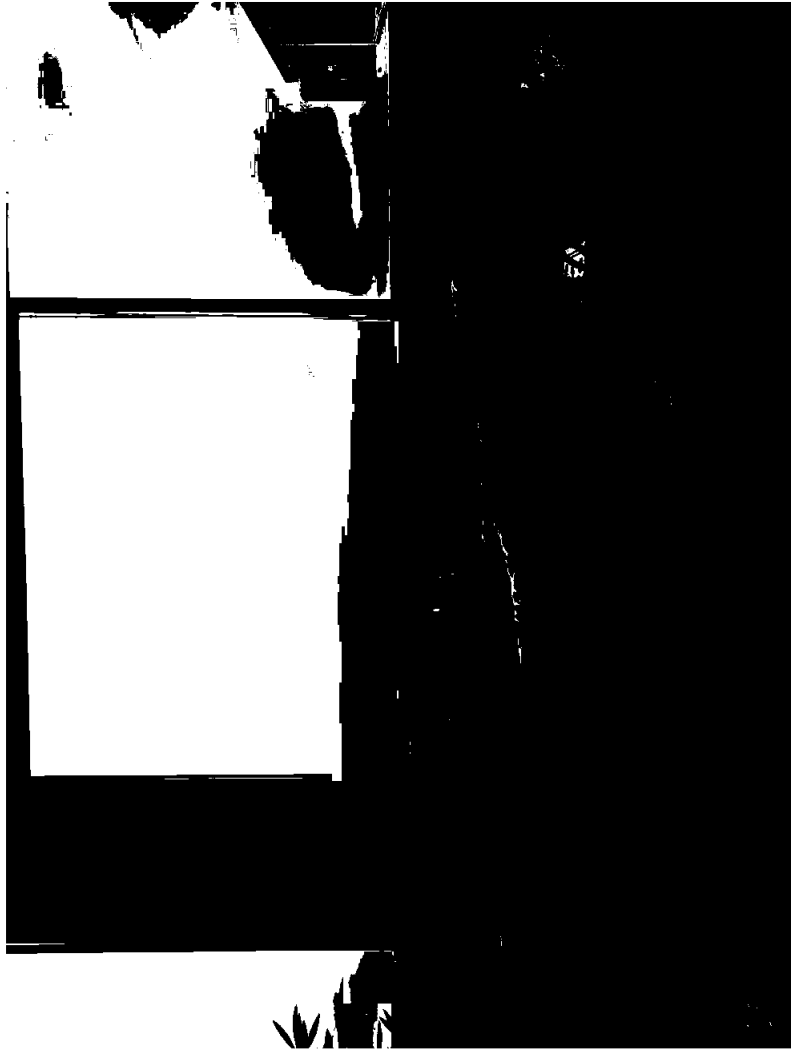
33 av 38

Søknad om utsparring i terrasse gesims Solal

Illustrasjon gesims bak før ombygging



Illustrasjon gesims bak etter ombygging



34 av 38



## Valg av tillitsvalgte

Styret har i 2025 hatt følgende sammensetning:

Styreleder	Inge Husefest	- Styreleder rollen på valg
Styremedlemmer	Fred A. Hernes	- på valg
	Stig Riple	- ikke på valg
	May Liss Lossius Lie	- trukket seg / ikke på valg
Varamedlemmer	Bjarne Vines	- på valg
	Siri Aadland	- på valg

Inge Husefest ble valgt som styreleder på ekstraordinært årsmøte 24.10. 2025.  
Hans rolle som styremedlem ble ikke erstattet.

Siri Aadland ønsker ikke gjenvalg.

For å få bemanning i styret iht. vedtektene, og rullering av 2 styremedlemmer på valg hvert år, skal det da velges:

- Styreleder for 2år
- 2 styremedlemmer for 2år
- 1 styremedlem for 1 år
- 2 varamedlemmer for 1 år



### *Valgkomiteens innstilling:*

Som styreleder velges

- Inge Husefest (2 K) – 2 år

Som styremedlemmer velges

- Fred A. Hernes (2K) - 2 år
- Liv Bruland (2H) - 2 år
- Bjarne Vines (2F) - 1 år

Som varamedlemmer velges

- Ada Myhren (2J) - 1 år
- Hanna Tikkanen (2 H) - 1 år

Valgkomiteen foreslår at det innføres endring i praksis for å få kontinuitet når det skal velges nye medlemmer til valgkomite. Nåværende praksis at det velges 2 medlemmer for 1 år av gangen, foreslås endret til at ett medlem velges for 2 år.

For å komme inn i rytme på dette foreslås at det ved dette valget velges ett medlem for 1 år og ett medlem for 2 år.

Som valgkomite velges

- Arve Bang (2K) 2 år
- Eirik Fjeldtvedt 1 år

Mvh

Valgkomiteen

Brita Bjerkeng

Eirik Fjeldtvedt



### Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 16.03.26

Selskapsnummer: 1900 Selskapsnavn: SOLÅSEN TERRASSER SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.