DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Solbakksvingen 4

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Aksjeleilighet med sydvendt balkong

Solbakksvingen 4, 5038 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 168,168, bnr. 1690,1665, snr. 0,0

Aksjenummer 14

Sum areal alle bygg: BRA: 157 m² BRA-i: 130 m²



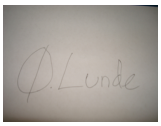
Befaringsdato: 13.05.2026 **Rapportdato:** 27.05.2026 **Oppdragsnr.:** 16556-2121 **Eiendomsverdi ref nr:** OU4814

Foretak: Takstmann Øystein Lunde AS **Takstingeniør:** Øystein Lunde

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstmann Øystein Lunde AS

Rapportansvarlig



Øystein Lunde
Uavhengig Takstingeniør
lunde.oystein@hotmail.com
905 79 998

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Aksjeleilighet med sydvendt balkong - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Alle bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav.

Generelt:
Tatt i bruk (GAB) 01/01-1950
Antall boliger 3
Antall etasjer4

Byggemåte:
Støpt dekke mot grunn samt yttervegger i opprinnelig del av hulmurskonstruksjon (utvendig pusset og malt) samt tilbygd del av lettbetong.
Etasjeskiller av trebjelkelag. Valmet sperretak med sutak, tekket med takstein (trolig betongtakstein)
Merk, opplyst:
Fasader på huset ble malt for ca. 10 år siden + fasade tilbygg er jevnlig malt.

Malte trevinduer med 2-lags glass. Isolerglass er sett fra 1977-87, 2012 og 2020-22 og 2025.

Malt hovedytterdør med buet glassfelt. Opplyst fra 2000- tallet
Skyvedør til veranda fra 1978.

Sydvendt overbygd veranda på ca. 10 m²:
- Terrassebord på dekke
- Rekkverkshøyde på ca. 86 cm (dagens krav er 1 meter)
- Utelys og strømuttak
- Panel i tak, høyde ca. 2,49 meter

Felles inngangsparti.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Tregulv (malt), parkett og fliser
Vegger: Malte flater/panel og fliser
Himling: Panel, malte flater og hvite takplater. Downlights, led

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe, peisovn (opplyst fra 2019) og sotluke/feieluke.
Tilsyn i privat bolig:
Bergen brannvesen fører tilsyn med brannsikkerhet, ildsted og skorstein, samt kontroll med feiebehovet i alle boenheter med minst ett aktivt røykløp. Dette omfatter alle typer ildsteder, inkludert gassfyrte. Under tilsynet kontrolleres det også om det er behov for å feie skorsteinen.

Hvite innerdører og dør med glassfelt. Skyvedør til bad med adkomst fra soverom. Tofløyet dør til spisestuen

ESWA i tilbygg fra 1979-80 (spisestuen + soverom) samt i alle rom i opprinnelig del (fra 1972-73) med unntak av entre/gang og bod.

Felles vaskekjeller

VÅTROM Gå til side

Helfliset bad med wc fra 2022:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Veggene har fliser. Taket er malt. Downlights, led

Helfliset bad/vaskerom fra 2016
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

KJØKKEN Gå til side

Kvik kjøkken opplyst fra ca. 2014 med hvite slette fronter med integrerte håndtak og heltre eik benkeplate med underlimt vask. Lys og strømuttak under overskap. Integrert ovn med pyrolyse, platetopp med induksjon, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel.
Vinduer (tg. 2 pga. alder) i kjøkken er fra hhv. 1977 og 1987.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), 2 skap.

Kjeller:
- Felles hovedstoppekran (kobber).

Det er avløpsrør av plast i leiligheten (tg. 1) til felles soilrør av støpejern (tg. 2 pga. alder) til grunn

Boligen/leiligheten har mekanisk ventilasjon. El- vifte fra begge bad og ventilator i kjøkken. Ventiler i yttervegger og spalteventiler i div. vinduer.

Varmtvannstanken er på 194 liter og er fra 2021.

Automatsikringer, skap i felles trappegang til kjeller.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Veranda:
- Det er avvik i rekkverkshøyde ut ifra dagens forskrifter.
Radon:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og er bygget heller ikke utført med radonsperre

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

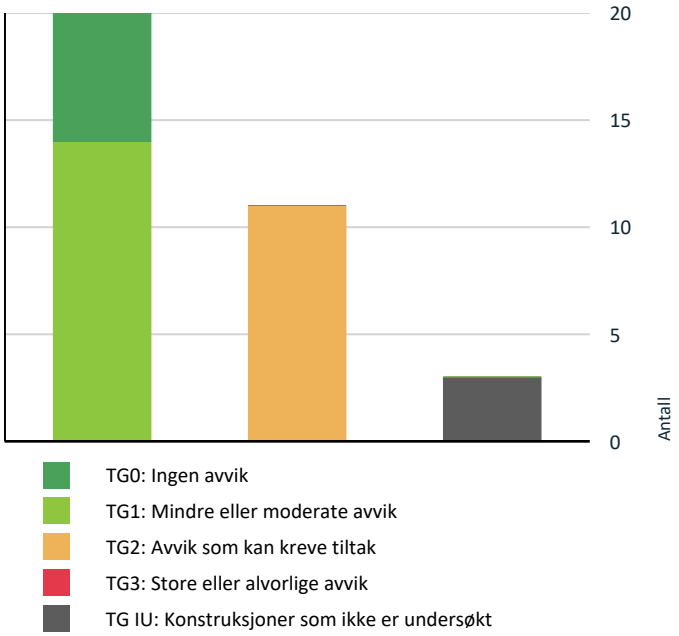
Lovlighet Gå til side

Aksjeleilighet med sydvendt balkong

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Aksjeleilighet med sydvendt balkong

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Dører - 1	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET MED SYDVENDT BALKONG



Byggeår
1950

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Brukes av aksjonærer

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
1979	Tilbygg	Spisestue, soverom og bad
2008	Modernisering	Det ble lagt nytt tatekking, nye lekter og panner. Dette arbeidet ble gjort i boligselskapets regi.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass. Isolerglass er sett fra 1977-87.
Generelt:
2-lags vinduer fra 1977 har for lengst passert sin tekniske levetid. Forventet levetid for slike eldre isolerglass er 20 til 30 år. Siden vinduene er nesten 40-50 år gamle, bør de i de fleste tilfeller byttes ut for å forhindre varmetap etc.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tg. pga. alder og dårlig u- verdi

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anbefaler og skifte disse vinduene ut etter hvert



Bad: Eldre vindu med ruglet glass

TG 1 Vinduer - 1

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass. Utvendig alu- beslag
Generelt:
Levetiden for 2-lags vinduer fra 2012 er vanligvis 20 til 30 år, forutsatt at de er produsert av god kvalitet og blir regelmessig vedlikeholdt. Dette betyr at du kan forvente at vinduene dine vil fungere godt frem mot perioden 2032–2042.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 0 Vinduer - 1 - 2

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er sett fra 2020-22 og 2025

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør med buet glassfelt. Opplyst fra 2000- tallet

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Døren er ikke en brann/lyddør

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør skiftes til godkjent brann/lyddør:
Merk.
I hht. Tek 17 er det strenge krav til både brann- og lyddemping på dører som skiller boenheter fra en felles trappegang. Trappegangen fungerer som en rømningsvei, og døren må forhindre at brann og røyk sprer seg, samt skjerme for støy.

Tilstandsrapport







Vanlig ytterdør til leiligheten

TG 2 Dører - 1

Beskrivelse

Skyvedør til veranda.
Merk:
Forventet teknisk levetid for en skyvedør til veranda i tre fra 1978 er 20 til 40 år. Siden døren er rundt 48 år gammel, har den passert sin normale levealder. Dører fra denne perioden har ofte dårligere isolasjonsevne, og komponenter som hjul og pakninger er gjerne modne for utskifting

Årstall: 1978 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tg. pga. alder og slitasje

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd men anbefaler og skiftet ut døren etter hvert.

Fordeler ved å skifte til ny skyvedør:
Lavere fyringsutgifter og bedre inneklima:
- Nye heve-skyvedører leveres med moderne 3-lags glass som gir en svært lav \(U\)-verdi. Dette hindrer kald trekk og reduserer energitapet i boligen.

Bedre sikkerhet:
Gamle dørlåser og glass fra syttitallet holder ikke dagens standard. Nye dører leveres med innbruddshemmende glass og solide låsesystemer.

Mindre vedlikehold:
Hvis du velger en dør med aluminiumsbekledning utvendig, får du en tilnærmet vedlikeholdsfri dør som står imot det tøffe vestlandsværet.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydvendt overbygd veranda på ca. 10 m²:
- Terrassebord på dekke
- Rekkverkshøyde på ca. 86 cm (dagens krav er 1 meter)
- Utelys og strømuttak
- Panel i tak, høyde ca. 2,49 meter

Årstall: 1979 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Lavt rekkverk

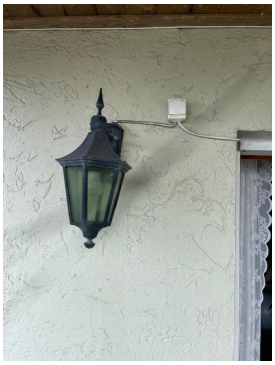
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rekkverk bør utbedres til dagens krav, 1 meter.





Tilstandsrapport





TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Felles inngangsparti



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Tregulv (malt), parkett og fliser
Vegger: Malte flater/panel og fliser
Himling: Panel, malte flater og hvite takplater. Downlights, led

Vurdering av avvik:

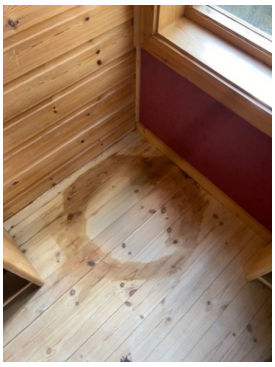
• Det er avvik:

Stedvis bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Oppussing vil være påregnelig



Bibliotek: Fuktmerke etter potteplante

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, peisovn (opplyst fra 2019) og sotluke/feieluke.
Tilsyn i privat bolig:
Bergen brannvesen fører tilsyn med brannsikkerhet, ildsted og skorstein, samt kontroll med feiebehovet i alle boenheter med minst ett aktivt røykløp. Dette omfatter alle typer ildsteder, inkludert gassfyrte. Under tilsynet kontrolleres det også om det er behov for å feie skorsteinen.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



Peisovn opplyst fra 2019

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Årstall: 1979 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tilstandsrapport

Fellesareal:
- Kjellergang med ytterdør

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Hvite innerdører og dør med glassfelt. Skyvedør til bad med adkomst fra soverom. Tofløyet dør til spisestuen





Eldre innerdør

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

ESWA i tilbygg fra 1979-80 (spisestuen + soverom) samt i alle rom i opprinnelig del (fra 1972-73) med unntak av entre/gang og bod.

Generelt:
Forventet levetid for et ESWA-takvarmeanlegg fra 1972 er 20–25 år. Siden anlegget nå er over 50 år gammelt, har det for lengst passert sin tekniske levealder, og det er stor risiko for at varmekablene eller termostatene ryker.

Utdatert teknologi:
Elementer fra 1970-tallet har vesentlig lavere mekanisk og elektrisk holdbarhet enn moderne varmefolie.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG. pga. alder

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddlebare tiltak er påkrevd

TG IU Andre innvendige forhold - 1

Beskrivelse
Felles vaskekjeller



VÅTROM

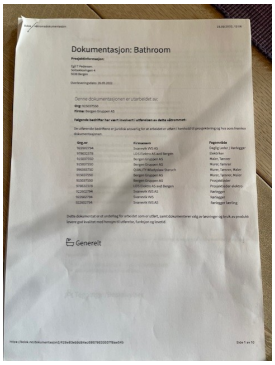
1. ETASJE > BAD

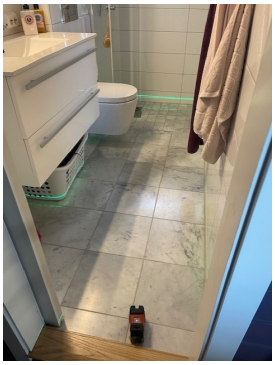
Generell

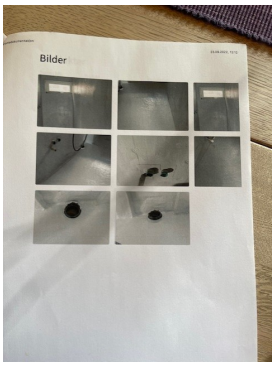
Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

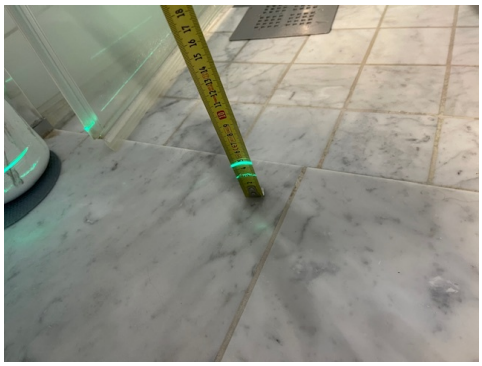
Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport









Bildedokumentasjon





1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt. Downlights, led

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i fliser.

Det er observert sprekk i veggflis i badet

Konsekvens/tiltak

• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall/forskjell fra topp flis foran dørterskel til før nedsenkninbg er ca. 7-8 mm samt ca. 30 mm til topp slukrist. Dørterskel er ca. 28 mm høy (eiketerskel)

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

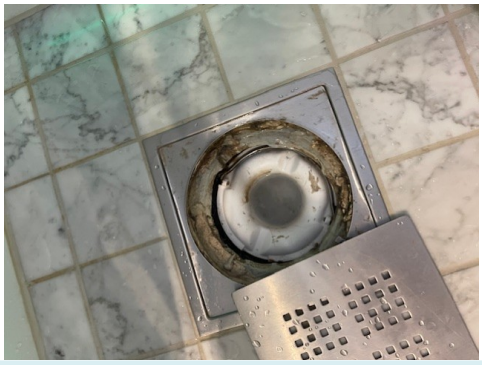
TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk med oppsamlerkopp og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Helfliset bad på ca. 3,29 m²:
Nedsenket dusjsonen med innfellbart dusjhjørne av glass, møblement med servant og vegghengt klosett med innebygd sisterne (ikke drenshull).
- Skyvedør til bad og åpningsvindu fra 2022.
- Varmekabel i bad, termostat
- El- vifte fra bad + tilluft via dør

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



Varmekabel termostat

1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

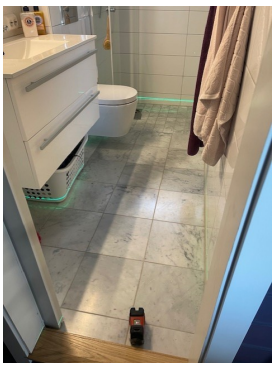
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Våtsonen ligger mot yttervegg.
Merk:
Det var ingen symptomer på fuktproblematikk i badet på befaringsdagen.

Merk:
Lovdata i hht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel):
Hulltaking kan unnlates når den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig, for eksempel fordi våtrommet har et system for fuktovervåking, eller fordi boligen/badet er nylig oppført etc.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l



Det ble ikke påvist riss eller sprekker i flisefuger i våtsonen på befaringsdagen

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

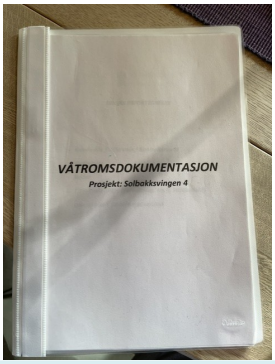
Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Utførende firma:
- Mjelstad og Stokke Rørleggerforretning AS.
- Building Style AS
- Magnus M. Thunestvedt AS

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall/forskjell fra topp flis foran dørterskel til topp slukrist på ca. 6-7 mm, dørterskel er ca. 15 mm høy (eiketerskel).

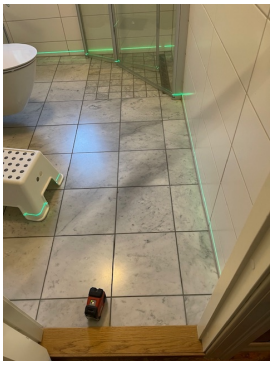
Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l

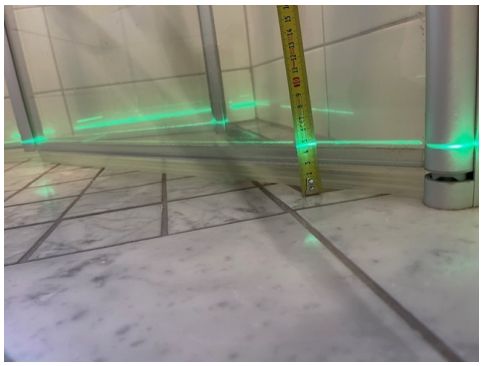
Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.







1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Helfliset bad på ca. 4 m²:
Innfellbart dusjhjørne av glass, langsgående slukrenne, vegghengt klosett med innebygd sisterne (drenshull under) og møblement med servant.
- El- vifte fra bad, tilluft via dør og åpningsvindu med spalteventil.
- Varmekabel, bad.
- Vindu med ruglet isolerglass fra 1977, tg. 2 pga. alder

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport



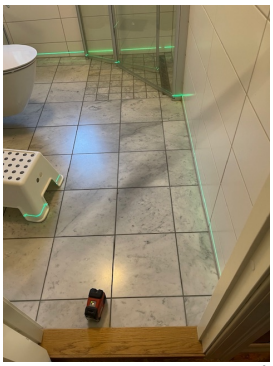
1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Våtsonen ligger mot yttervegg.
Merk:
Det var ingen symptomer på fuktproblematikk i badet på befaringsdagen.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l



Det ble ikke påvist riss eller sprekker i flisefuger i våtsonen på befaringsdagen

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kvik kjøkken med hvite slette fronter med integrerte håndtak og heltre eik benkeplate med underlimt vask.
Lys og strømuttak under overskap. Integrert ovn med pyrolyse, platetopp med induksjon, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel.
Vinduer (tg. 2 pga. alder) i kjøkken er fra hhv. 1977 og 1987.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

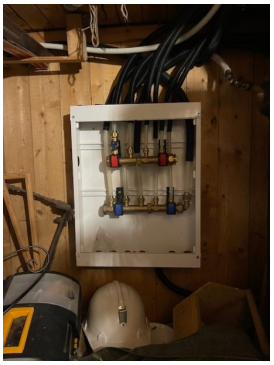
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l



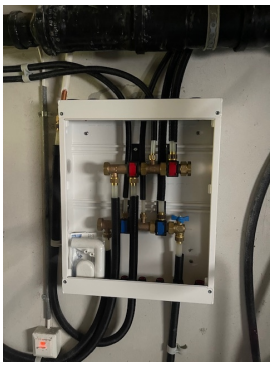
Skap i bod tilhørende aksjen: Fordelerskap her er for bad med wc/vaskeplass og kjøkken

TG 0 Vannledninger - 1

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l



Fordelerskap for "rør i rør" til bad fra 2022

Tilstandsrapport



Sluk i dekke under fordelerskap

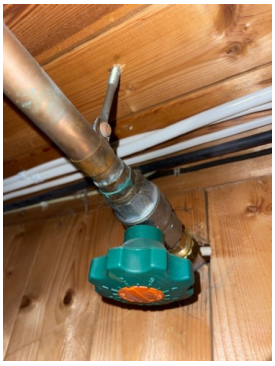


Bod tilhørende aksjen: Synlig avløpsrør av plast til soilrør av støperjern til grunn (tg. 2 på soilrør)

TG IU Vannledninger - 2

Beskrivelse

Kjeller: Felles hovedstoppekran (kobber).





Avløpsrør av plast fra det nye badet (2022)

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast i leiligheten (tg. 1) til felles soilrør av støpejern (tg. 2 pga. alder) til grunn
Merk:
Innvendige avløpsrør av plast har en forventet levetid på 50 til over 100 år. Moderne plastrør ruster ikke, er svært holdbare og krever lite vedlikehold.

Forventet levetid for soilrør (avløpsrør) avhenger primært av materialet. For tradisjonelle støpejernsrør er levetiden 40–60 år.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon. El- vifte fra begge bad og ventilator i kjøkken. Ventiler i yttervegger og spalteventiler i div. vinduer.

Generelt:
For å ventilere boligen har man tre muligheter; naturlig avtrekksventilasjon, mekanisk avtrekksventilasjon eller mekanisk balansert ventilasjon.- Ifølge de nye forskriftene skal man nå kun benytte seg av balansert ventilasjon. Men i de fleste norske boliger finnes kun de tidligere ventilasjonsvariantene.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 194 liter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Automatsikringer:

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Ukjent

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el. fagmann.

    OBS:
    Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

    Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll. Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el. fagmann.



Tilstandsrapport



Felles hovedinntak



Automatsikringer

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Veranda:
- Det er avvik i rekkverkshøyde ut ifra dagens forskrifter.

Radon:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og er bygget heller ikke utført med radonsperre

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

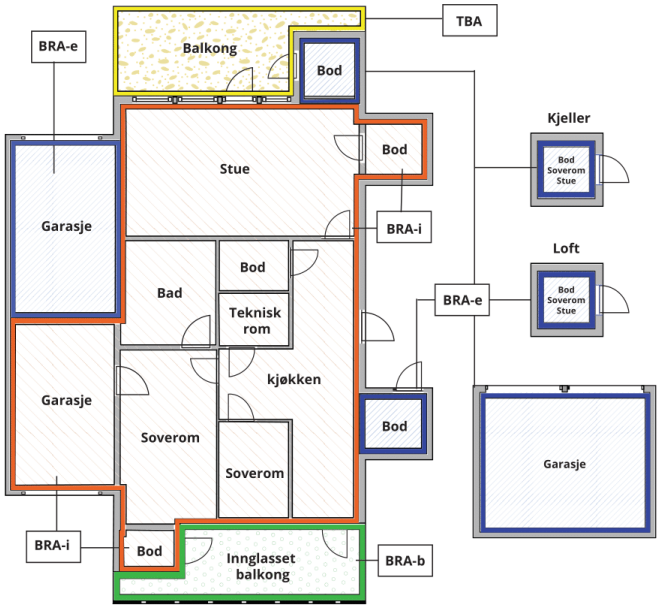
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Aksjeleilighet med sydvendt balkong

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		21		21	
1. etasje	130			130	10
Kjeller		6		6	
SUM	**130**	**27**			**10**
SUM BRA	**157**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Loftsbod	
1. etasje	Entré/gang, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, spisestue, stue, kjøkken, bad, bad/vaskerom		
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

NETTOAREAL:
- Loftsbod er på ca. 21 m²

1. etasje:
H0101:
- Entre/gang er på ca. 6,40 m²
- Bod er på ca. 1,90 m²
- Soverom 1 er på ca. 10,30 m²
- Soverom 2 er på ca. 10,50 m²
- Stuen er på ca. 27,32 m². Peisovn her fra 2014, teglsteinspipe
- Helfliset bad med wc/vaskeplass er på ca. 4 m²
- Kjøkken er på ca. 14,10 m²
- Spisestue med bibliotek er på ca. 33,10 m²
- Soverom 3 er på ca. 11,80 m²
- Helfliset bad med wc (direkte adkomst fra soverom 3) er på ca. 3,29 m²

Takhøyde på ca. 2,39 meter generelt.
Utgang fra spisestuen til sydvendt veranda på ca. 10 m²

2 kjellerboder på hhv. 2,88 m² med bla. fordelerskap for "rør i rør" med overløp til sluk og bod 2 på ca. 2,78 m² (eldre/opprinnelig vindu med enkelt glass her).
Felles vaskekjeller på ca. 18,40 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Vinduer:
- Div. vinduer fra 2020 og 2025
- Bad med adkomst fra soverom er fra 2022

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Øystein Lunde	Takstingeniør
	Egil Torbjørn Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	168	1690		0	222.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Solbakksvingen 4 A

Hjemmelshaver
As Solbakken Boligselskap

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	168	1665		0	24390.4 m²		Eiet

Adresse
Solbakksvingen 4

Hjemmelshaver
As Solbakken Boligselskap

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/SOLBAKKEN BOLIGSELSKAP AS	931347039	H0101	John Myking: MOB: 40102900, Mail: post@aval.no	Inger Raknes Pedersen

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
14	3 995	*31.12.2025*	200 643	*31.12.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolighuset har en fin og høy beliggenhet i et eldre veletablert boligområde i Solbakken i Ytre Sandviken.
Boligen ligger i en blindvei.
Syd og vestvendt veranda med flott utsikt mot nærområdet/bebyggelse, Bergensdalen, Byfjorden, Lyderhorn, Damsgårdsfjellet, Løvstakken og litt av Askøy m.m.
Gangavstand til skoler, buss, NHH og dagligvarebutikker m.m.
Gangavstand til badeplass som Biskopshavn, Helleneset og Gamle Bergen med Elsero sjøbad.
Parkering på fellesareal med elbillader.
Fint turterreng i nærområdet som Øyjordsfjellet, Sandviksfjellet, Sandviksbatteriet og Hellen festning m.m.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles eiendom er på 24 612,70 m².

Tinglyste/andre forhold

Generelt:
En brukt bolig/eiendom/aksjeleilighet vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasje, manglende vedlikehold, utidsmessingheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre boligen/eiendommen er, desto flere slike forhold må en forvente.
Aksjelaget består totalt av 58 boenheter fordelt på 10 stk murhus og 14 stk trehus.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap			Ikke gjennomgått		Nei
Megler	19.05.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	20.05.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	20.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	13.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Eiendomsmegler Norge,
Bergen Sentrum

Gjensidige

Egenerklæring

Solbakksvingen 4, 5038 BERGEN

26 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Solbakksvingen 4	Solbakksvingen 4	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

September 1971

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.

Har Bob i boligen siden 1971. Boligen er felleseie, men aksjen står i min kones navn Inger Raknes Pedersen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Pedersen, Egil Torbjørn

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**

2017

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Total renovering fra grunnen av. Det er to bad i leiligheten og dette er det ene. Tre firma var involvert, byggmester, rørlegger og elektriker.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Building Style AS.

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2022

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Totalrenovering av bad 2.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bergengruppen AS

2.2.6 **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

Beskriv feilen og omfanget

I hjørnevinduet mot nordvest har vi tidligere hatt en lekkasje. Dette skjedde i uvær med stek vind og mye regn. Lekkaskjen ble utbedret med betontetting og refuging rundt vinduene.

4 **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**

2008

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Det ble lagt nytt tak ute, nye lekter og panner. Dette arbeidet ble gjort i boligselskapets regi.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sandviken Byggservice.

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2025

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Det er skiftet vinduer til ulike tider, senest september 2025.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bergen Tømrer og Snekker Service AS

4.2.6 **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 boligen 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

Beskriv omfanget

Ikke synlig fuktighet eller inntrengning av vann, men kalkutslag i hjørne ved kjellerdør. Dette området ligger delvis fritt i hjørnet mot bakvegg,

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

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**

2016

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Da bad 1 ble renovert, ble kjøkken og bad etablert med rør i rør. .

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Mjeldstad og Stokke

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2022

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ved renovering av bad 2 ble det lagt rør i rør på resten av leiligheten.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bergen Gruppen AS

13.2.6 **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

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det er observert sprekk i veggflis i badet som renovert i 2022.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Det er satt inn ny ovn i leiligheten i 2019.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Oppdaget skjeggkre i vinduskarm i høst. Ikke sett dette senere.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Oppdaget Skjeggkre på loft.

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 boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

30+

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Tilbygg til Solbakksvingen 4, Solbakksvingen 4A.

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Murmester Kilber

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

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

Skriv opplysningene her:

Noen av oppgavene som er utført på bygget ligger langt tilbake..
Det er skiftet stigeledning og inntak på det elektriske anlegget i regi av selskapet. Det er montert overspenningsvern og jordfeilbryter,
Da vi bygget om kjøkkenet i ca 2010 ble det interne anlegget på kjøkken lagt om av fagfolk, men vi har ikke lenger dokumentasjon på dette,

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 33102738

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Egil Torbjørn Pedersen	**2026-05-26**

Identification

Egil Torbjørn Pedersen

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Egil Torbjørn Pedersen	26/05-2026 21:04:28	BankID OIDC High

VEDTEKTER

AS SOLBAKKEN BOLIGSELSKAP

Org. nr. 931 347 039

Vedtatt på ordinær generalforsamling 24. Mai 2016.

Endret på ordinær G/F 30. Mai 2017

Endret på ordinær G/F 11. Juni 2018

Endret på ordinær G/F 24. Mai 2022

1. Innledende bestemmelser

1 -1 Formål
AS SOLBAKKEN BOLIGSELSKAP er et boligselskap som har til formål å gi aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Boligselskapet ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

2. Andeler og aksjonæren

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Aksjekapitalen er kr. 116.000 fordelt på 58 aksjer, en for hver boenhet.

(2) Bare aksjonærer i boligselskapet og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i boligselskapet. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én aksje. En aksjonær har rett og plikt til leie bolig i selskapet.

(3) Aksjonærene skal få utlevert ett eksemplar av vedtektene/husordensreglement.

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

(2) Dersom flere eier en aksje 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 aksje og av ny aksjonær

En aksjeeier har rett til å overdra sin aksje om ikke annet følger av lov. Den som har ervervet aksje må godkjennes av styret og innføres i aksjeeierboken. Styret kan bare nekte å godta ervervet dersom det er saklig grunn til dette.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen
Aksjonær kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra selskapet. Dette gjelder også oppsetting av ulike antenner eller lignende, parabolantenner, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv. i leiligheten dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger, tekniske anlegg eller lignende.
Ved intern endring og fordeling av felles-areal i huset må det foreligge skriftlig avtale mellom aksjeeiere/beboerne i huset. Slik avtale skal godkjennes av styret. Ved tiltak som er meldepliktig/søknadspliktig etter bygningsloven, må det foreligge nødvendig godkjennelse fra Bergen Kommune **før oppstart** av tiltaket.

2-5: Oppføring av uteboder/garasjer/carport og lignende på selskapets eiendom skal godkjennes av styret. Dersom oppføring\tiltak skjer på felles bruksområde, må øvrige aksjonærer i det aktuelle huset gi skriftlig samtykke. Videre skal det sendes nabovarsel. Dersom det fremkommer protester fra naboer, vil styret uansett avgjøre.
Ved tiltak som er meldepliktig/søknadspliktig etter bygningsloven skal det foreligge nødvendig godkjennelse fra Bergen Kommune før oppstart av tiltaket.
Alle kostnader knyttet til oppføring av slike bygg, fremtidig vedlikehold, eventuelt tilbakeføring til original er boligselskapet uvedkommende.
Slike eksterne byggverk omfattes ikke av boligselskapets felles forsikring.
Tiltakshaver er ansvarlig for sikring og brannsikring av slike bygg (uteboder/garasjer/carport etc).
Dersom bygget senere medfører økte kostnader for selskapets vedlikehold, så som av felles rør/kabler/kummer eller andre nødvendige sikringstiltak på felles bygg, dekkes merkostnadene av den som har oppført /disponerer bygget. Samtykke til oppføring av slike bygg fra styret, fritar ikke for disse kostnadene.
Ovennevnte vil også gjelde for tiltak allerede utført.

3. Forkjøpsrett

3-1 Selskapets aksjer kan fritt overdras, med de innskrenkninger som følger av vedtektene.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver aksje gir enerett til å bruke en bolig i boligselskapet, 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) Aksjonæren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjonæren 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 aksjonærer og øvrige beboere.

(4) En aksjonær 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 vanlig ordensregler og andre bestemmelser 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 (FREMLEIE).
(1) Aksjonæren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av hele boligen til andre.

Med styrets samtykke kan aksjonæren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

- aksjonæren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner. Dersom disse grunner opphører og aksjonæren ikke lenger har til hensikt å flytte tilbake til leiligheten, opphører retten til midlertidig bruksoverlating.

- et medlem av brukerhusstanden er aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp - eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen.

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven §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 aksjonær. Har selskapet ikke sendt svar på skiftlig søknad om godkjenning av bruker innen én måned etter at søknaden har kommet frem til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(3) Overlating av deler/hele bruken av den reduserer ikke aksjonærens plikter overfor selskapet, herunder plikten til å betale felleskostnader samt å informere nabo.

(4) Aksjonær plikter å holde selskapet orientert som hvor vedkommende kan treffes

(5) ved bruksoverlating er det registrert aksjonær som er ansvarlig for innbetaling av fellesutgifter samt at leier overholder boligselskapets vedtekter/husordensreglement.

5. Vedlikehold

5-1 Aksjonærens vedlikeholdsplikt.

(1) Den enkelte aksjonær skal holde boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som, rør (Fra hoved-stoppekran i hver boenhet), sikringsskap (med unntak av hoved-sikring), ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, sprinkleranlegg m. v som er plassert i boligen skal også vedlikeholdes av aksjonær. Kostnader ved innsetting/montering av nye vinduer/termoruter,
gatedør, altandør samt materiell forbrukt i denne prosess bekostes av aksjonær.

Vedlikeholdet omfatter også avløpsrør i leiligheten frem til hovedstamme.
Aksjonær har også ansvar for -internett og tv-ledninger, elektriske ledninger inne i boligen, samt øvrige trekkrør og ledninger.
Våtrom skal også brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftkanaler skal være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning som følge av slitasje av slikt som vannrør i leiligheten fra hoved-stoppekran i boenhet (se ovenfor) og øvrige rør. Utstyr i leilighetens sikringsskap (med unntak av hoved-sikring), 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. Utskiftning/oppgradering av sluk og avløpsrør mv. er aksjonærs ansvar.

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

(4) Aksjonæren skal holde boligen fri for innsekter, skadedyr, og sopp med mindre dette skyldes forhold utenfor aksjonærens mulighet for kontroll. Skade som følge av inntrening av rotter/mus er boligselskapets ansvar med mindre det kan godgjøres at aksjonær eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter aksjonær å varsle styret umiddelbart.

(5) Vedlikeholdsplikten til aksjonær omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe aksjonær har vedlikeholdsansvar for.

(6) Aksjonær plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Aksjonær må ikke uten skiftlig samtykke fra selskapet foreta forandringer ved leiligheten som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr. også 2-4. Ved samtykke, plikter aksjonær også ved eventuelle søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningslov, å få nødvendige tillatelser fra offentlig myndighet.

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

(8) Boligselskapet og andre aksjonærer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjonæren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslaglovens §§ 5-13 og 5-15.
Herunder gjelder også egenandel ved forsikringsdekning og andre direkte utlegg dekket av aksjonær ved skade og forsømmelser som er forårsaket av aksjonær med forsett eller uaktsomhet.
Dette gjelder uansett om skaden og forsømmelsen oppstår på fellesareal eller aksjonærs bruksenhet.
Ansvaret omfatter også skader forårsaket av aksjonærs husstand samt den eller de som aksjonær har gitt adgang til eiendom eller overlatt sin bruksrett til, helt eller delvis.
I de tilfeller, ved uaktsomhet, det foreligger dekning både etter boligselskapets forsikring og aksjonærs forsikring, skal aksjonærs forsikring benyttes så langt den dekker, innkludert mulig egenandel, før boligselskapets forsikring benyttes.

(9) Det påhviler den enkelte aksjonær å vedlikeholde innvendige og utvendige fellesrom/-områder i/og rundt bygget.
Aksjonærer i de enkelte bygg har ansvar for forsvarlig vedlikehold av de arealene som de selv/tidligere aksjonærer har opparbeidet rundt det enkelte hus. Vedlikeholdsplikten utvendig omfatter gjerder, plen, platting, inngangspartiet frem til døren og andre konstruksjoner som står på aksjonæren sitt opparbeidede område rundt bygget. Dette omfatter også skogrydding i tilstøtende områder 5 meter utenfor opparbeidede områder. Skogrydding utover dette kan i påtrengende tilfeller dekkes/utføres av selskapet etter nærmere vurdering av styret.

(10) det påhviler aksjonær å vedlikeholde alle endringer som er tilkommet bygningens opprinnelige eksteriør, f.eks. tilbygg, ark/takoppløft, veranda, ekstra vinduer/utvidet veranda dør m.v.

5-2 Boligselskapets vedlikeholdsplikt
(1) Boligselskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjonærene. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjonær.
Mislighold fra aksjonær kan medføre erstatningsansvar.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler (hovedstammer), skorstein og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettsselskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjonæren.

(3) Boligselskapets vedlikeholdsplikt omfatter også innkjøp av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter med mindre aksjonær har utvist uaktsomhet. Videre gatedør til hvert hus, original altandør, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, skorstein, innvendig trapp i fellesareal. Selskapets har ansvar for skifte av sluk i original vaskekjeller som følge av slitasje og elde.

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

boligen. Ved planlagt adgang varsles aksjonær, hvis eventuell adgang kun gis på kveldstid er eventuelle merkostnader aksjonærs kostnad.

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

(6) Boligselskapet har ansvar for å dekke kostnader knyttet til vedlikehold/utbedring/reparasjon ut fra bygningens opprinnelige eksteriør.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Aksjonærs brudd på sine forpliktelser overfor boligselskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader eller andre kostnader som innkreves av selskapet, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensreglene eller bruk som på en annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige aksjonærene eller brukere.

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

7-3: Forsikring av byggene (bolighus), med unntak av bygg nevnt i §2-5, inngår i felleskostnadene.
Dersom tilbygg, påbygg eller andre bygningsmessige endringer på hovedbyggene medfører økning i forsikringskostnadene for enkelte bygg, dekkes merkostnadene av den enkelte gjennom individuelt tillegg i husleien.

Dette vil også gjelde for tiltak allerede utført.

7-4: Boligselskapets felleskostnader består blant annet av kommunale avgifter/eiendomsskatt, forsikring av 24 bolighus, ytre vedlikehold av boligmasse i henhold til vedtekter, avdrag/renter på fellesgjeld.
Kommunale avgifter for vann/avløp, eiendomsskatt samt forsikringspremie beregnes etter boligens bruksareal (BRA) i henhold til eiendomsopplysninger hentet fra det sentrale eiendomsregisteret.
Felleskostnader for avdrag/renter på fellesgjeld samt ytre vedlikeholds-kostnader beregnes etter husleie-brøk.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Boligselskapets styre skal ha minst 3 medlemmer (ref burettslagslova 06.Juni 2003). AS Solbakken Boligselskap sitt styre skal bestå av 1 styreleder og inntil 3 andre medlemmer. I tillegg skal det velges 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre styremedlemmene/varamedlem er to år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Det velges henholdsvis 2 og 2 medlemmer til styret ved annenhvert års generalforsamling.
Generalforsamlingen utnevner hvert år en valgkomité som skal finne fram til aktuelle styrerepresentanter som nomineres til styret.
Som medlemmer av styret kan kun selskapets aksjonærer fungere.
Selskapets firma tegnes av styrets leder alene, eller to av styremedlemmene i fellesskap.
Styret kan ansette forretningsfører og kan meddele prokura.
Styrets virkeområde er som i aksjeloven (om styret) bestemt. Det kan tegne byggelån og endelige lån, inngå kontrakt om oppførelse av hus m.m.

(3) Styret skal velges av generalforsamling. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

8-2 Styrets vedtak

(1) Styrets 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.

(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 står etter forholdene i selskapet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. å øke tallet på aksjer.
3. salg eller kjøp av fast eiendom.
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritert foran aksjonærenes obligasjons-innskudd.
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 selskapet på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-3 Representasjon og fullmakt
Styrets leder alene, eller to av styremedlemmene i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen seks måneder etter utgangen av hvert regnskapsår.

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

9-3 Varsel om innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skiftlig varsle aksjonærene om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en aksjonær ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest innen den frist som er angitt i innkallingen til generalforsamlingen. Styret plikter å påse behandling av saker innkommet innen denne fristen.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skiftlig av styret med et varsel som skal være på minst 14 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 7 dager.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Konstituering og valg av møteleder
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av medlemmer til eventuelt miljø- og dugnadsutvalg
- Valg av valgkomité
- 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, referent og minst to av de tilstedeværende aksjonærene valgt ut av generalforsamlingen. Styret plikter å dele ut protokollen til aksjonærene senest 4 uker etter generalforsamling.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksjonær har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjonær kan møte med fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en aksjonær. For en aksje 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, aksjeloven 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. Innhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Innhabilitet
(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 selskapet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

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

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller foretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse aksjonærer eller andre en urimelig fordel til skade for andre aksjonæreR eller selskapet.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder de reglene i lov om borettslag av 06.06 2003 nr 39, som er gitt tilsvarende anvendelse for boligselskaper.

12. Dugnadsarbeid

12-1 Dugnadsarbeid
Med dugnadsarbeid forestås her arbeid som aksjonæren utfører på boligselskapets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med aksjonærenes bo - interesser. Slikt arbeid kan være:

a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
b. Vedlikehold/maling av de samme anlegg.
c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.
d. Alt dugnadsarbeid skal forhåndsgodkjennes av styret.

Boligselskapets styre har rett til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran.

Generalforsamlingen kan med vanlig flertallsvedtak vedta at alle aksjonærene er forpliktet til å betale bomiljøavgift/dugnadsavgift. Unnlatelse av å betale bomiljøavgift har samme virkning som manglende betaling av felleskostnadene.

13. Parkering

13-1 Parkering
Aksjonær som ønsker parkering/bruk av kjøretøy innenfor selskapets eiendom skal sende skriftlig søknad til styret.
I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger hver enkelt aksjonær for å innhente tillatelse til regulering samt også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering**.**

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor boligselskapets 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 slikt at de volder ulempe, kan ilegges kontrollavgift eller fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Aksjonærene plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor boligselskapets område. Brudd på disse regler av aksjonærene eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på ordensreglene for øvrig.

*****

AS SOLBAKKEN BOLIGSELSKAP.

HUSORDENSREGLER gjeldende fra 24.Mai 2016 med endringer av 30. Mai 2017 og 11. Juni 2018.

Husordensreglene har til formål å sikre beboerne gode bolig og naboforhold.
Alle har ansvar for å bidra til å bevare et godt miljø. Imidlertid trenger vi et minimum av regler for at fellesskapet skal fungere og disse reglene gjelder for alle som bor i boligselskapet.

VIS HENSYN TIL NABOENE DINE:
Snakk hyggelig om naboen din.

Respekter andres behov for ro om natten og gi nabovarsel dersom du planlegger en fest.

Gi beskjed til naboene dersom du planlegger oppussing/rehabilitering av leiligheten.

Arbeid som innebærer banking, boring eller annet sjnerende bråk, tillates på søn- og helligdager etter avtale.
Dette gjelder også før kl. 08 og etter kl. 20 på hverdager og før kl. 10 og etter kl. 18 på Lørdager.

INDRE VEDLIKEHOLD:
Aksjonær er selv ansvarlig for indre vedlikehold av leiligheten – bruk autoriserte håndverkere. Dette med tanke på eventuelle forsikrings-skader.

BRANNFOREBYGGING:
Det er påbudt med slukkemiddel (skum/pulver apparat eller vann) samt røykvarsler i alle Leiligheter. Det er aksjonærs ansvar/kost å anskaffe påbudt slukkemiddel samt sørge for at dette utstyret fungerer tilfredsstillende.

FELLESAREALER:
Det er ikke tillatt å lagre/sette fra seg møbler, boss, papp, trevirkerester etc på fellesarealer ute eller inne. Det er du som aksjeeier som har ansvar for at dette fjernes.
KOST GATEN UTENFOR/RUNDT DITT HUS.

FELLESPLIKTER / RENHOLD:
Beboerne i hvert hus deler på vask av tappehus/loft/kjeller.
Alt avfall skal kildesorteres og legges i dertil egnete beholdere anskaffet av BIR.
Beholderne plasseres egnet sted og skal av leieboerne bringes frem til tømming på tømmedager.
Plasser beholderen slik at den IKKE er til hinder for trafikken.
Lokket skal til en hver tid være helt lukket slik at ikke rotter, hunder, katter eller fugl kan komme til innholdet og spre dette utover.
Det er ikke tillatt å la boss-spann stå i offentlig vei, med unntak på tømmedager.

DYREHOLD:
Før anskaffelse av dyr, skal erverver søke styret om godkjennelse av dyreholdet.

Nye aksje-eiere som har dyr skal innhente styrets godkjennelse for dyreholdet før innflytting.

Erverver skal uoppfordret fremlegge eventuelt vaksinasjonskort.

Forut for anskaffelse av dyr, skal erverver varsle naboer og andre som berøres av dyreholdet, slik at disse gis mulighet til å uttale seg om dyreholdet.

Dyreholdet kan bare nektes dersom dette er til ulempe for andre brukere av eiendommen. Bare saklige og reelle innsigelser fra direkte berørte beboere skal tillegges vekt ved vurderingen av om dyreholdet medfører ulempe for øvrige beboere. Som saklige og reelle innsigelser regnes bl.a. helsemessige problemer av en slik art og omfang at det aktuelle dyreholdet blir en plage for beboeren. Slike helsemessige vansker skal i så fall dokumenteres med lege-erklæring.

Til tross for at andre brukere av eiendommen kommer med saklige og reelle innsigelser mot dyreholdet, kan styret likevel godkjenne dyreholdet dersom man finner at hensynet til erverver av dyret, må veie tyngre enn hensynet til øvrige beboere.

Ved aksept av dyreholdet, forutsettes det at dyre-eier setter seg inn i politi-vedtektene som gjelder for Bergen Kommune og at dyr ikke skal mates på en slik måte at rotter og/eller ville katter tiltrekkes.

Hunde-eier plikter å alltid føre hunden i bånd når den er utenfor leiligheten og på boligselskapets område. Hunden skal ikke overlates til person som ikke har kontroll på dyret og hundepose skal alltid medbringes.

Denne bestemmelsen er ikke på noen måte til hinder for at boligselskapet, til tross for aksept av dyreholdet, senere kan påberope seg at dyreholdet er i strid med lagets alminnelige ordens- og/eller vedtekts-bestemmelser. Dette gjelder særlig dersom dyreholdet medfører støy, lukt eller frykt.

Dersom dyreholdet medfører brudd på ordens- og/eller vedtekts-bestemmelser, kan boligselskapets rettmessige beføyelser ved slike brudd, gjøres gjeldende av boligselskapet, for eksempel pålegg om tvangssalg/omplassering.

SAKER TIL STYRET:
Alle saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig, til solbakkenboligselskap@gmail.com

KONFLIKTER:
Hvis vi prøver å rydde opp i negative ting på en positiv måte så får vi alle et godt bomiljø. Konflikter mellom naboer løses fortrinnsvis av dem konflikten gjelder ved at de snakker sammen.
Lar konflikten seg ikke løse kan styret kontaktes.

KABEL TV og internett:
Kollektiv avtale (standard pakke).

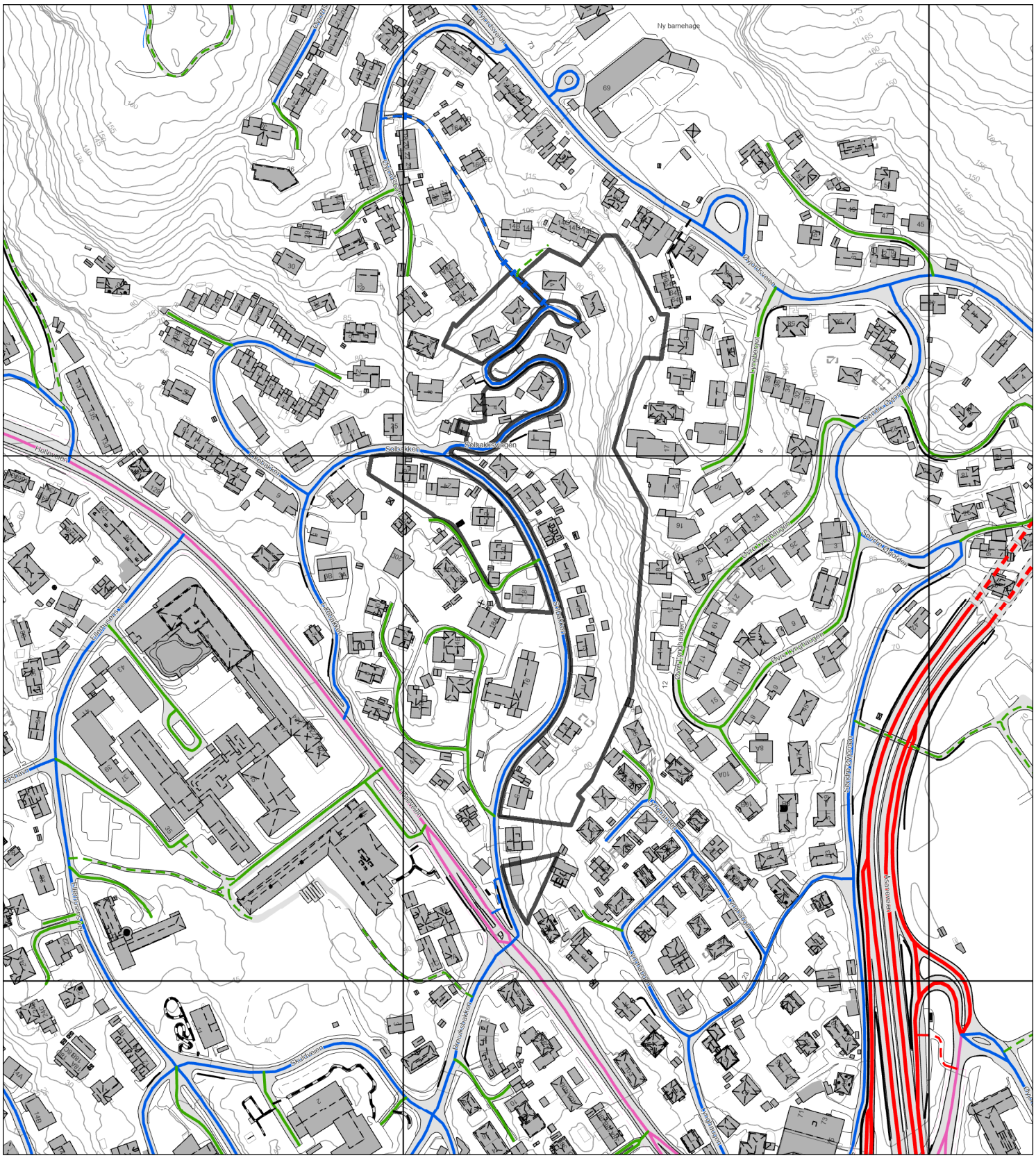
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 11.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/1665/0/0
Adresse: Solbakksvingen 4, 5038 BERGEN

N



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

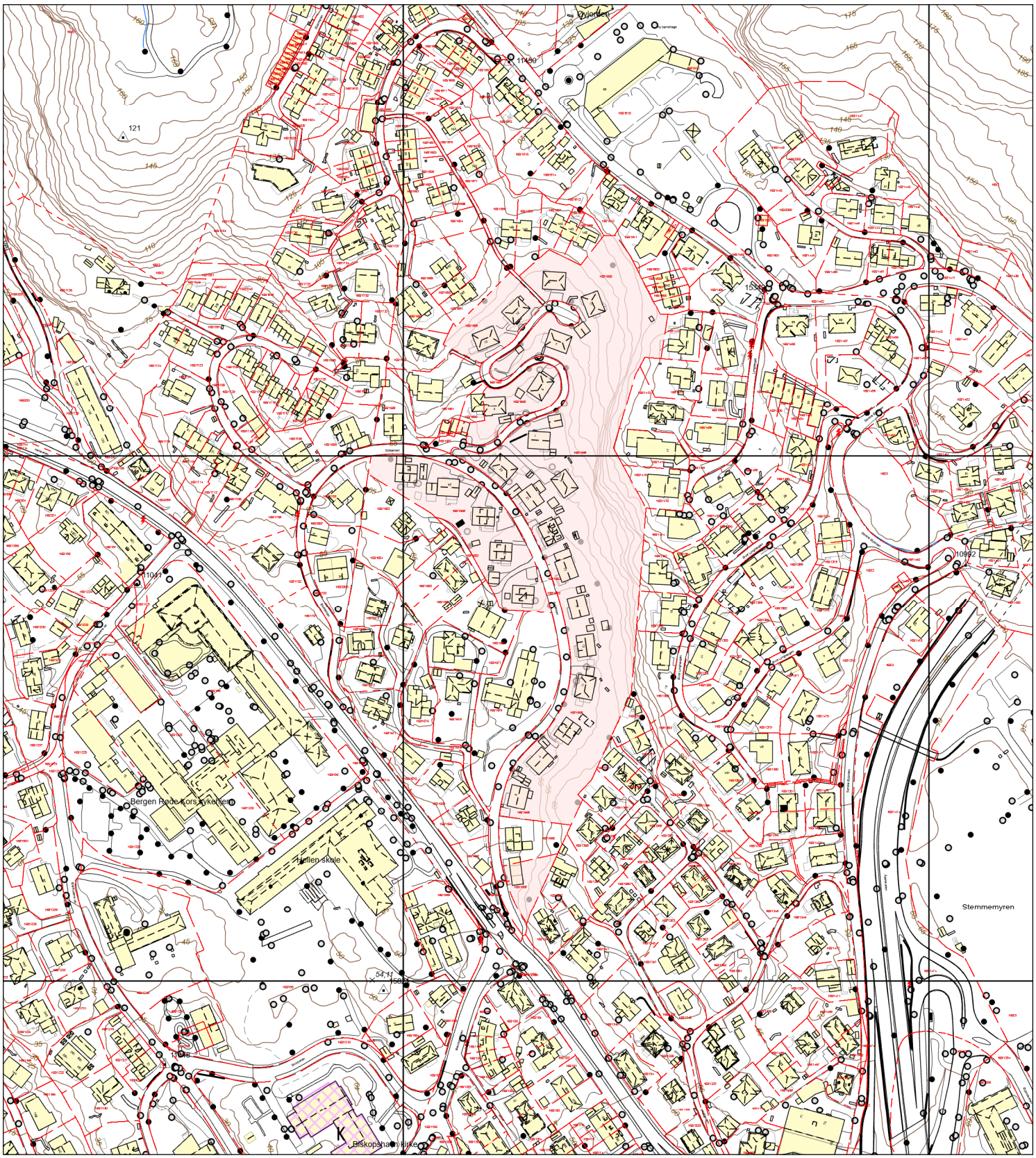
Basiskart

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 11.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/1665/0/0
Adresse: Solbakksvingen 4, 5038 BERGEN m.fl.

Kartet er produsert i en målestokk som ikke viser viktige detaljer. Ordren vil innen få arbeidsdager bli oppdatert med et mer detaljert kart.



- Eiendomsgrense - sikker
- Eiendomsgrense - usikker
- Bygning
- Registrert tiltak bygg
- Fredet bygg
- Registrert tiltak anlegg
- Kulturminne
- Gangveg og sti
- Traktorveg
- InnmåltTre
- Allé
- Hekk
- EL belysningspunkt
- EL Nettstasjon
- Ledning kum
- Mast
- Skap
- Høydekurve
- Fastmerker

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen , når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særlig tilpasset".

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. §§ 3-4 og 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.